

インヴィンシブル投資法人

(証券コード：8963)

東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー

<https://www.invincible-inv.co.jp/>

Invincible Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人

第41期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2023年7月1日 ▶ 2023年12月31日

ごあいさつ

この度の令和6年能登半島地震により被災された全ての皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。被災地域の皆様の安全確保と被災された皆様の生活が一日も早く平穩に復することを祈り申し上げます。

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第41期（2023年7月1日～2023年12月31日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

当期は、3年超に及んだ新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響が終息し、国内のレジャー需要が堅調に推移したことに加え、円安の追い風を受けたインバウンド需要の回復も相まって、ホテルの業績は大幅に回復しました。海外保有ホテルを含め、客室単価を重視するホテルオペレーターの戦略もあり、各ホテルにおいて客室稼働率はコロナ禍前の2019年の水準をやや下回るものの、客室単価は2019年の水準を大きく上回る状況が続いたことで、人件費や水道光熱費をはじめとするコストの上昇を吸収し、結果としてGOPは2019年同期と比較して増加しました。

このような環境の中、当期は本投資法人として4年ぶりとなるグローバル・オファリングによる公募増資を実施し、旗艦物件となる「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」をはじめとする国内ホテル6物件を取得しました。その結果、J-REIT最大の規模を誇る本投資法人のホテルポートフォリオは更に拡大し、運用資産規模は5,000億円を超えるとともに、物件のクオリティ、エリア・ホテルタイプの分散という点でも一層充実したポートフォリオを構築することができました。

財務面では、前述の公募増資のほか、本投資法人として初となるグリーンボンドを発行したことに加え、借入期間の長期化、返済期限の分散化を図り、さらには固定金利借入比率を大幅に上昇させる取組み等により、財務基盤の安定性が大きく向上しました。

また、サステナビリティ活動についても継続的に推進しており、2023年の「GRESBリアルエステート評価」においては「3スター」を獲得しました。

これらの結果、当期は営業収益18,819百万円、営業利益12,588百万円、当期純利益11,032百万円となり、1口当たり分配金は1,640円とさせていただきました。1口当たり分配金は、コロナ禍前の2019年12月期（1,725円）には及ばないもののこれに近い水準まで回復しました。

当期末後の2024年2月には本投資法人初となる個人投資家向けの投資法人債を発行し、資金調達手段の一層の多様化を図りました。今後は更なる物件取得や取得済物件の収益を向上させるバリューアップ工事の実施などについても積極的に取り組んでまいります。

コロナ禍を乗り越えた今、内部成長、外部成長、財務戦略、サステナビリティの全ての面において、投資法人価値を更に高めるべく鋭意取り組んでまいります。投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

インヴィンシブル投資法人 執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長

福田直樹

決算サマリー

	第37期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	第38期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	第39期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	第40期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	第41期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
営業収益 (百万円)	8,406	7,680	11,929	15,914	18,819
経常利益 (百万円)	1,014	1,015	5,075	8,914	11,033
当期純利益 (百万円)	1,014	1,015	5,075	8,913	11,032
純資産額 (百万円)	246,130	246,211	250,321	254,024	290,305
総資産額 (百万円)	494,819	490,118	494,237	496,819	563,393
1口当たり純資産額 (円)	40,370	40,383	41,058	41,665	43,090
自己資本比率 (%)	49.7	50.2	50.6	51.1	51.5
1口当たり分配金額 (円)	166	166	832	1,464	1,640
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121

確定分配金

第41期 (2023年12月期)

投資口1口当たり

1,640円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2024年2月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

ESGの取り組み

本投資法人は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付け、持続可能な社会に向けた取り組みを実施していきます。

本投資法人による取り組み

2023年GRESBリアルエステイト評価^(注1)

2023年の評価において、本投資法人は総合スコアに基づく相対評価により5段階で格付されるGRESBレーティングで前年よりも1段階評価の高い「3スター」を獲得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。今後も、グリーンビル認証の取得等更なる外部評価機関による評価取得への準備を検討し、ESGへの取り組みを強化してまいります。

GRESBレーティング
「3スター」



GRESB開示評価
最上位「A」



(注1) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5スター」です。

グリーンファイナンス

■ グリーンファイナンス・フレームワーク

持続可能な環境・社会の実現に必要な資金をグリーンボンド及びグリーンローンで資金調達するために、グリーンファイナンス・フレームワークを2023年8月に策定しました。グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1 (F)」を取得しています。



■ グリーンファイナンス残高

グリーンファイナンス・フレームワークに基づき、2023年9月と12月に本投資法人初となるグリーンボンド（合計35億円）を発行しました。また、2024年1月には初めてグリーンローンによる借換えを実行しました。

借入先・回号	借入日/発行日	期間	金額(百万円)
第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700
第10回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800
みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行、三十三銀行、野村信託銀行(グリーンローン)	2024年1月16日	6年	8,970

外部環境認証

■ BELS評価^(注2)の取得(2024年1月)

保有するホテル4物件で建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の評価を追加取得しました。ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ松山は5つ星(★★★★★)、ホテルマイステイズ神田、ホテルマイステイズ青森駅前は4つ星(★★★★)と、高い省エネルギー性能が評価されました。BELS評価取得物件は、合計19物件になりました。



(注2) BELSは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI(Building Energy Index)の値によって評されます。省エネルギー性能は5段階評価(★~★★★★★)で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。

<新規取得物件>

★★★★★		ホテルマイステイズ 羽田		ホテルマイステイズ 松山
★★★★		ホテルマイステイズ 神田		ホテルマイステイズ 青森駅前

<取得済物件>

★★★★★	ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分
★★★★	ホテルマイステイズプレミア金沢、ホテルマイステイズ札幌駅北口、ホテルマイステイズ富士山 展望温泉
★★★	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ堺筋本町、ホテルエピナール那須
★★	ホテルマイステイズ京都四条、ホテルマイステイズ福岡天神南、ホテルマイステイズ函館五稜郭、ホテルマイステイズ浜松町、ホテルマイステイズ御堂筋本町

E 環境への取り組み

■ 環境省補助金 (SHIFT事業^{※3}) 活用による省エネ工事

ホテルノルド小樽及びホテルマイステイズ札幌アспенにおいて、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業 (SHIFT事業)」による補助金 合計25百万円 (総投資額の約3分の1) の交付を受け、更新期を迎えたガス焚吸収式冷温水機を、空冷ヒートポンプチラーに更新することで、熱効率向上による燃料使用量の削減、冷却水ポンプ、冷却塔撤去による消費電力の削減を図り、CO₂排出量削減と、エネルギーコストの削減を目指します。

(注3) 我が国の2030年度温室効果ガス削減目標の達成や2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、工場・事業場での脱炭素化のロールモデルとなる取り組み (削減目標の設定、削減計画の策定、設備更新・電化・燃料転換・運用改善の実施) を支援する事業

CO₂削減計画

2023年の状況

事業所全体 1,520 (t-CO₂/年)

20.1% 削減

主要システム系統 587 (t-CO₂/年)

52.1% 削減

空冷ヒートポンプチラー導入前



ホテルノルド小樽



ホテルマイステイズ札幌アспен

2024年 目標

1,213 (t-CO₂/年)

281 (t-CO₂/年)

空冷ヒートポンプチラー導入後



S 社会への取り組み

■ 人材のダイバーシティ推進 (本投資法人保有ホテルの主要オペレーターによる取組み)

・「成田・ホスピタリティ・アカデミー」開校

外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した入国後講習施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を、2023年6月1日に千葉県成田市に開校しました。日本語などの法定講習のみならず、日本のおもてなしの心と文化を同時に学び、ホテルスタッフとしての心得や専門技術の習得を目指し、ホスピタリティの高い人材の育成に貢献するものです。2023年はベトナム、フィリピン出身の実習生合計60名が講習に参加。2024年もネパール、ベトナム、ミャンマー出身の実習生が実習を修了し、順次マイステイズ・ホテル・グループで就労予定です。



■ 地域との連携

・ホテルマイステイズ松山

1階「瀬戸内バル ラ・テラツァ」にて学校法人河原学園と、2日間限定で学生レストランwith「瀬戸内バル ラ・テラツァ」を開催しました。学校法人河原学園の次世代育成への思いと、インターンシップの場の一つとして普段の学業経験を生かしてほしいホテルとの思いが一致して実現しました。



■ 地元の食材 (地産地消) の活用

・ホテルマイステイズ五反田駅前

2階レストラン「Trattoria VICINO」で、2023年11月より、環境負荷の軽減や地域活性化につながる「地産地消」を促進すべく、「江戸東京野菜」と呼ばれる東京近郊で採れた野菜や東京湾の新鮮な魚介を使用したオリジナルコースを販売しています。



投資主優待制度

投資主の皆様の満足度向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入しています。対象投資主の皆様はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びマイステイズホテルグループの全てのホテルに、投資主優待価格でご宿泊いただけます。なお、2022年12月期末基準の対象投資主様からは、宿泊予約を前もって予約いただきやすくするため、利用可能期間を6か月間から8か月間に2か月延長することといたしました。

※本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主（2020年6月期以降、対象投資主に関する「10口以上を保有する」との条件を撤廃し、全投資主の皆様を対象としています。）	
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）	
内容	下記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊	
対象ホテル	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズグループホテル ^(注2) ホテルマイステイズ、ホテルマイステイズプレミア、アートホテル、亀の井ホテル（旧 かんぼの宿）、その他
予約方法	電話又はEメールでの予約 (詳細は同封のご案内をご覧ください)	公式ウェブサイト又は電話
利用可能期間 ^(注3)	基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで	

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルエピナール那須



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルマイステイズプレミア金沢



ホテルマイステイズプレミア赤坂



(注1) 上記の投資主優待制度は、2024年2月末日現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。

(注2) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com>) に掲載されているホテルが対象となります。

(注3) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期	第 41 期
計算期間		自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
営業成績	営業収益 (千円)	8,406,334	7,680,227	11,929,599	15,914,981	18,819,119
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(5,837,847)	(5,198,229)	(10,182,751)	(12,000,955)	(16,696,076)
	営業費用 (千円)	6,113,994	5,565,846	5,672,588	5,558,241	6,230,207
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(4,777,042)	(4,498,723)	(4,606,538)	(4,488,341)	(5,096,717)
	営業利益 (千円)	2,292,339	2,114,380	6,257,011	10,356,739	12,588,912
	経常利益 (千円)	1,014,799	1,015,760	5,075,941	8,914,347	11,033,176
	当期純利益 (千円)	1,014,194	1,015,155	5,075,336	8,913,742	11,032,571
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	494,819,805	490,118,752	494,237,781	496,819,930	563,393,061
	(対前期比) (%)	(△0.6)	(△1.0)	(0.8)	(0.5)	(13.4)
	有利子負債額 (千円)	244,945,000	241,372,000	240,797,000	239,190,000	269,100,000
	純資産額 (b) (千円)	246,130,354	246,211,129	250,321,091	254,024,091	290,305,021
	(対前期比) (%)	(0.4)	(0.0)	(1.7)	(1.5)	(14.3)
分配の状況	出資総額 (千円)	235,701,512	235,701,512	235,701,512	235,701,512	270,101,249
	分配金総額 (c) (千円)	1,012,075	1,012,075	5,072,570	8,925,773	11,048,878
1口当たり情報	配当性向 (注1) (%)	99.8	99.7	99.9	100.1	100.1
	発行済投資口数 (d) (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注2) (円)	40,370	40,383	41,058	41,665	43,090
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	166	166	832	1,464	1,640
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(166)	(166)	(832)	(1,464)	(1,640)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注3) (%)	0.2 (0.4)	0.2 (0.4)	1.0 (2.0)	1.8 (3.6)	2.1 (4.1)
	自己資本利益率 (年換算値) (注3) (%)	0.4 (0.8)	0.4 (0.8)	2.0 (4.1)	3.5 (7.1)	4.1 (8.0)
	自己資本比率 (b)/(a) (注3) (%)	49.7	50.2	50.6	51.1	51.5
	(対前期比増減) (%)	(0.5)	(0.5)	(0.4)	(0.5)	(0.4)
	NOI (Net Operating Income) (注3) (千円)	4,201,550	4,936,210	10,509,695	14,523,824	17,205,671

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出した上、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を除く) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

総資産経常利益率 = 経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100

自己資本利益率 = 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 運営委託収益 - 運営委託費用 + 優先出資証券の受取配当金 + 当期減価償却費

なお、NOIについては、従来、受取配当金を含まない金額を記載していましたが、第41期より受取配当金を含む金額を記載することとしています。ただし、第37期から第41期においては受取配当金の計上はなかったため、当該変更による影響はございません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年1月に設立され、2004年5月に大阪証券取引所（2007年8月に上場廃止申請を行っています。）、2006年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年2月1日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、FIG及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注1）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力するとともに、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が本投資法人に係る運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付けポートフォリオの拡大を実現しています。

2023年12月期（以下「当期」といいます。）においては、4年ぶりとなるグローバル・オフアリングによる新投資口の発行を行い、本投資法人のポートフォリオ最大の旗艦物件である「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」を含む国内のホテル6物件を取得しました。その結果、2023年12月期末時点において、物件数134物件（うちホテル92物件（注2）（注3）、住居41物件、その他1物件）、取得価格の合計（注4）548,646百万円のポートフォリオとなりました。このうちホテルポートフォリオの資産規模はスポンサーサポートによる継続的な物件取得により、取得価格合計507,861百万円（92物件、ホテル客室数16,624室）と、ホテル系REIT（注5）を含む全J-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

(注1) カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）の子会社であるFortress CIM Holdings LP.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しましたが、2023年5月23日付でソフトバンクグループはその保有する本資産運用会社の株式をFortress CIM Holdings LP.に譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループはFortress CIM Holdings LP.を通じて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有しています。なお、ソフトバンクグループは2024年第1四半期中にFortress CIM Holdings LP.の間接親会社に対する出資持分をムバダラ・キャピタル等へ譲渡する旨の最終契約を締結した旨公表しています。

(注2) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

(注3) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）の土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。

(注4) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。

(注5) 「ホテル系REIT」とは、2023年12月31日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。以下同じです。

(注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2023年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル92物件の取得価格の合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格の合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、緩やかな回復傾向を維持したものの、2023年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）が前期比△0.7%（年率換算△2.9%）となるなど、物価高や海外経済減速の下押し要因から景気回復に一服感が見られました。

一方、訪日外国人旅行者数には顕著な回復傾向が見られました。2023年7月～12月の累計訪日外国人旅行客数は、前年同期の332万人を大幅に上回り、新型コロナウイルス感染症の影響のなかった2019年同期比94.1%の1,435万人（日本政府観光局推計値）となりました。特に12月の訪日外国人旅行客数273万人は2019年同月を8.2%上回る水準でした。2023年の年間訪日外国人旅行客数は2,506万人となり、2023年4月の水際措置撤廃以降、急回復を遂げ、2019年比78.6%と、2019年水準の8割程度まで回復が進みました。また、観光庁の訪日外国人消費動向調査（続報）によれば、2023年の訪日外国人の旅行消費額は2019年を9.9%上回る5兆2,923億円と推計されています。

雇用面では、2023年12月の完全失業率は、前月比△0.1ポイントの2.4%となりました。有効求人倍率は1.27倍と前月を0.01ポイント下回りましたが、2023年平均の有効求人倍率は1.31倍と2年連続で前年を上回っており雇用情勢の悪化は見られません。

不動産投資市場においては、6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2023年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査（2023年4月）より1ポイント低下したものの、95%と引き続き高水準です。不動産投資家の投資姿勢は、金融緩和政策の見直しを警戒しつつも、全体としては積極的な投資姿勢が維持されています。

期待利回りに関しては、宿泊特化型ホテルについては、観光需要の回復から全ての調査地区で低下しており、「東京」「札幌」「仙台」「名古屋」「大阪」「福岡」において0.1ポイント、「京都」「那覇」は0.2ポイント低下しました。一方、賃貸住宅では、「東京・城南」のファミリータイプが前回比で0.1ポイント低下し、前回調査に引き続き調査開始以来最も低い水準を更新しました。また、住宅の期待利回りの低下は多くの地方都市でも見られました。

上記のような運用環境の中、当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比63.7%（6,695百万円）増の17,205百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて6,692百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて3百万円の増加でした。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、ポートフォリオ全体のNOIは13.5%（2,041百万円）増となり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおいて2,830百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による789百万円の減少でした。

ホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

国内ホテルポートフォリオについては、コロナ禍からの回復が続き、国内レジャー需要は政府の観光促進策「全国旅行支援」が徐々に終了する中でも反動による減少は見られず堅調に推移しました。円安の追い風を受けたインバウンド需要の回復も相まって、各ホテル指標は前年同期実績を大きく上回り、コロナ禍前の2019年と比較すると客室稼働率（注2）は2019年の水準をやや下回るものの、ADR（注3）及びRevPAR（注4）は総じて2019年の水準を上回る状況が続きました。2023年12月期の期初時点で保有の国内ホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等の9物件を除いた取得済国内ホテル75物件（注5）の当期におけるGOP（注6）は前年同期比で58.6%増加しました。同国内ホテル75物件の当期における客室稼働率は82.7%、ADRは12,649円、RevPARは10,462円といずれも前年同期を大きく上回り、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、GOPは9.0%増、客室稼働率は5.7ポイント減、ADRは19.2%増、RevPARは11.5%増となりました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・ス

「イーツ・リゾート」の海外ホテルの当期における客室稼働率は64.8%、ADRは421米ドル、RevPARは273米ドルといずれも前年同期を大きく上回り、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、客室稼働率は7.5ポイント減、ADRは28.6%増、RevPARは15.3%増となりました。ケイマン諸島と米国との間の商業便の就航便数が2019年水準まで回復していないことから、客室稼働率は2019年水準には戻っていませんが、高い需要を受けてADRが大きく成長し、RevPARも2019年水準を上回って推移しました。

住居ポートフォリオについては、保有住居41物件（注7）の稼働率（注8）は前期末時点の95.9%から若干の変動を経て、当期末時点で95.9%となりました。また、期中平均稼働率（注8）は前年同期比0.3ポイント減の96.0%となりました。当期におけるNOI（注9）は同0.2%増加となりました。

当期は新規契約の55.9%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注10）で1.3%増加しました。更新契約においては、75.1%と高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の46.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で1.3%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で1.3%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注12）は前年同期比0.5%増の9,214円となりました。

当期末において保有する134物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた133物件の鑑定評価額合計は629,041百万円となり、含み益（注13）は133,259百万円、含み益率（注13）は26.9%となりました。2023年6月期末から当期末にかけて保有していた127物件の鑑定評価額合計は560,963百万円から570,791百万円へと1.8%の増加となりました。

国内ホテル75物件（注5）の主要指標

	2023年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注2）	82.7%	+6.8pt	△5.7pt
ADR（円）（注3）	12,649	+24.0%	+19.2%
RevPAR（円）（注4）	10,462	+35.1%	+11.5%
GOP（百万円）（注6）	14,041	+58.6%	+9.0%

海外ホテル2物件の主要指標

	2023年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注2）	64.8%	+8.6pt	△7.5pt
ADR（米ドル）（注3）	421	+4.6%	+28.6%
RevPAR（米ドル）（注4）	273	+20.7%	+15.3%
GOP（米ドル）（注6）	14,600,431	+10.8%	+10.0%

住居41物件（注7）の主要指標

	2023年12月期	前年同期比
稼働率（注8）	96.0%	△0.3pt
平均月額賃料坪単価（円）（注12）	9,214	+0.5%
NOI（百万円）（注9）	1,120	+0.2%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

NOI = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 優先出資証券の受取配当金 + 本海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用

（注2）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ 対象期間中の総客室数（客室数 × 日数）

（注3）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注4）「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数 × 日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注5）2023年12月期の期初時点で保有のホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富士駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」

ル]が固定賃料等9物件に該当します(「D48高松 東急REIホテル」については2023年4月25日から変動賃料を導入していますが、開示データの連続性等の観点から固定賃料等9物件に含めています。)。2019年7月以降に取得した物件については、2019年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

- (注6)「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、テナントのホテル営業に係る売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入の基礎となるものです。2020年6月期から2022年12月期までのGOPは、オペレーターが各期において受給した雇用調整助成金を含みます。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。
- (注7) 2023年12月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (注8)「稼働率」及び「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。
- (注9) 住居のNO1の比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。以下同じです。
- (注10) 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。以下同じです。
- (注11)「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
- (注12)「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入(共益費収入を含みます)合計を各月末時点の賃貸面積合計(坪)で除して算出しています。
- (注13)「含み益」は、当期末の鑑定評価額-当期末の帳簿価額により算出しています。
「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

(3) 資金調達の概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は269,100百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ47.2%及び42.2%となり、平均借入利率は0.63%(注3)となりました。

- (注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率=有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く)÷総資産額×100
- (注2) LTV(鑑定評価ベース)の計算は、以下の計算式を用いています。
LTV(鑑定評価ベース)=有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く)÷鑑定評価額合計(※)×100
(※) 優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格(17,845百万円)を鑑定評価額として算出しています。
また、海外不動産の鑑定評価額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。
- (注3) 平均借入利率(年率)は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(i) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、後記「(4) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル6物件の取得資金の一部に充当するため、2023年7月31日を払込期日とするグローバル・オフリングによる公募増資(発行新投資口数:609,792口、発行価額の総額:32,761百万円)及びこれに伴う2023年8月28日を払込期日とする第三者割当増資(発行新投資口数:30,489口、発行価額の総額:1,638百万円)を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

(a) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年7月14日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(1)9,659百万円及び2023年7月19日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(003)49,684百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(009)(借入金額合計:59,343百万円、借入金利:全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%(期間5年)、全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.69100%で固定化されています)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%(期間1年)、全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%(期間5年)、全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.69600%で固定化されています)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%(期間1年))による借入れを2023年7月14日付及び2023年7月19日付でそれぞれ実行しました。

次に、前記(i)記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「(4) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル6物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(010)(借入金額合計:29,856百万円、借入金利:全銀協3

か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に1.06900%で固定化されています）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.69100%で固定化されています）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年）による借入れを2023年8月1日付でそれぞれ実行しました。

また、2023年9月14日に返済期限を迎えたタームローン（006）3,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行からのタームローン（016）（借入金額：3,000百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.40000%（期間4年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.87900%で固定化されています））による借入れを2023年9月14日付で実行しました。

さらに、2023年9月26日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（J）13,119百万円、ニューシンジケートローン（004）28,571百万円及びタームローン（007）1,256百万円並びに2023年10月13日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（H）3,565百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（011）（借入金額合計：43,165百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.40000%（期間4年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.89400%で固定化されています）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.69100%で固定化されています）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.40000%（期間4年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に0.87900%で固定化されています））による借入れを2023年9月26日付及び2023年10月13日付で、株式会社東京スター銀行からのタームローン（017）（借入金額：1,900百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、2023年12月22日以降の金利は実質的に1.05400%で固定化されています））による借入れを2023年9月26日付でそれぞれ実行しました。

加えて、2023年11月29日に返済期限を迎えたタームローン（009）4,321百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行からのタームローン（018）（借入金額：4,321百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.60000%（期間6年））による借入れを2023年11月29日付で実行しました。

また、三井住友信託銀行株式会社からの既存借入金（ニューシンジケートローン（007））に係る貸付債権1,746百万円のうち、981百万円につき2023年9月29日付で株式会社千葉銀行に譲渡されました。

(b) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の更なる分散化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンbond)	2023年 9月21日	1,700	1.200%	2028年 9月21日	無担保・ 無保証 債券格付：A (J C R)
第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンbond)	2023年 12月14日	1,800	1.297%	2028年 12月14日	無担保・ 無保証 債券格付：A (J C R)

(4) 資産取得の概要

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル6物件に係る信託受益権の取得を2023年7月19日付で決定し、2023年8月1日付で取得を完了しました。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293	40,700	シェフィールドアセット 特定目的会社
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365	8,450	Heijo特定目的会社
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613	2,640	日暮里特定目的会社
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445	2,470	知床特定目的会社
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039	2,060	日暮里特定目的会社
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475	1,490	Heijo特定目的会社
合計		57,230	57,810	

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2023年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比2,904百万円（同18.2%）増の18,819百万円、当期純利益は前期比2,118百万円（同23.8%）増の11,032百万円となり、前期繰越利益8,657百万円を加味した当期末処分利益は19,690百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は、利益剰余金の取り崩し（1口当たり3円）を含め、1,640円としています。

3 増資等の状況

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（円）		備考
	増減	残高	増減	残高	
2019年7月18日	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注1)
2019年8月15日	20,476	6,096,840	1,165,882,964	235,576,310,314	(注2)
2019年8月22日	—	6,096,840	125,201,855	235,701,512,169	(注3)
2023年7月31日	609,792	6,706,632	32,761,684,992	268,463,197,161	(注4)
2023年8月28日	30,489	6,737,121	1,638,052,014	270,101,249,175	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格58,898円（引受価額56,939円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価額56,939円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注3) 2019年8月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。

(注4) 1口当たり発行価格55,566円（引受価額53,726円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額53,726円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月
最高	45,800	45,800	52,500	59,600	65,200
最低	34,450	34,000	36,250	48,250	53,800

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,640円とし、利益超過分配は実施しません。

期別	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期	第 41 期
計算期間	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	9,676,221	9,679,301	13,742,562	17,583,734	19,690,532
利益留保額 (千円)	8,664,146	8,667,226	8,669,991	8,657,960	8,641,653
金銭の分配金総額 (千円)	1,012,075	1,012,075	5,072,570	8,925,773	11,048,878
(1口当たり分配金) (円)	(166)	(166)	(832)	(1,464)	(1,640)
うち利益分配金総額 (千円)	1,012,075	1,012,075	5,072,570	8,925,773	11,048,878
(1口当たり利益分配金) (円)	(166)	(166)	(832)	(1,464)	(1,640)
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2024年6月期の見通し

日本経済は、内需主導による緩やかな景気の回復が続くことが期待されます。しかしながら、景気の下振れ要因は多く、特に物価高の影響により個人消費の伸びが抑制される可能性があることから、春闘における賃上げ率は今後の景気回復の持続性を左右する要素になると考えられます。その他、海外経済の減速や人手不足を背景とした供給制約といった要素も、景気回復のテンポに影響を与えるものと考えられます。

ホテル市場では、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれのセグメントの需要も安定的に推移することが期待されます。

賃貸住宅市場では、新型コロナウイルス感染症の影響によって生じた都心部からの人口流出傾向が、足元においては再び人口流入傾向に転じており、今後は稼働率の向上や賃料単価の上昇につながるものと期待しています。

(1) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

本投資法人は、フォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサ

ポートを活用し、「ポスト・コロナ」の環境下で新たな需要獲得への取組みを積極的に推進するとともに、お客様の安心・安全を重視した運用を継続しながら、変わりゆく外部環境の変化に柔軟に対応してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・ スポンサーサポートによる更なる外部成長
- ・ 資産入替え（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・ 住居物件の更なる内部成長
- ・ 金利上昇リスクへの対応

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進め、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいりました。

ホテル物件に関しては、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年	住居24物件（注1）	14,043（注1）
2014年	ホテル20物件	45,373
2015年	ホテル14物件及び住居3物件（注2）	45,238（注2）
2016年	ホテル11物件及び住居2物件	92,804
2017年	ホテル6物件及び住居2物件（注3）	90,006（注3）
2018年	ホテル12物件（注4）	104,280（注4）
2019年	ホテル18物件	82,646
2020年	ホテル2物件	16,236
2023年	ホテル6物件	57,230
合計	120物件 （うちホテル89物件／住居31物件）	547,858 （うちホテル496,220／住居51,638）

(注1) スポンサーからの取得物件のうち、住居15物件は売却済みです。

(注2) スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。

(注3) スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。また、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

(注4) 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。

物件売却について

本投資法人はポートフォリオのセクター構成やエリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポー

トフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル90物件（注1）のうち82物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、82物件のうち79物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊需要の低下を受け、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めてきました。今後、需要の回復局面においても、人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略により、水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するように努めます。

また、「ポスト・コロナ」の環境下における顧客需要の変化を捉え、感染予防を徹底した新しい会議プランや教育旅行、社員研修を含む多様なプランの提供等による国内顧客の需要喚起を図ることに加え、ホテル内直営レストランによるデリバリー・テイクアウトサービスの継続や新しいメニューの開発等をはじめとする需要創出に注力しています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

（注1）「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」を含みます。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性をさらに高めてまいります。住居物件につきましては、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

(iii) 財務戦略

資金調達コストに留意し、引き続き平均借入期間及び平均有利子負債残存年数の長期化、有利子負債の返済期限の分散化並びに資金調達手段の多様化を進めるとともに、適切な固定金利比率を維持し金利上昇リスクの低減を図ってまいります。

また、これらを進めることにより、株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付（長期発行体格付「A」（見通し：ポジティブ））の向上を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（社外の弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任し

ている執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取組みます。

(v) サステナビリティへの取組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGへの配慮を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えています。

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。

この方針に基づき、本資産運用会社の環境への取組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取組むための「グリーンリース」を採用しています。

これらの取組みが評価され、本書の日付現在、保有するホテル2物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、住居2物件でCASBEE不動産評価認証を取得しています。CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、本書の日付現在、保有するホテル19物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分、ホテルマイステイズ羽田及びホテルマイステイズ松山は5つ星（★★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。

なお、保有物件における環境認証の取得を受け、本投資法人はサステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図し、2023年9月及び2023年12月にグリーンボンドを発行しました。

また、社会への取組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのESG研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。この他、本資産運用会社の従業員への取組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、3年に1度の従業員満足度調査や人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。

その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人は不動産会社・ファンドのESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2023年調査において、5段階で格付されるレーティングで「3スター」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。本投資法人は、今後もホテル及び住居をコアアセットとするJ-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、ESGに配慮した投資運用と資産特性を活かしたサステナビリティへの取組みによって、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、2024年1月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（M）のうち5,796百万円、ニューシンジケートローン（L）のうち4,805百万円、ニューシンジケートローン（N）3,544百万円及びニューシンジケートローン（006）10,408百万円並びに2024年1月24日に返済期限を迎えたタームローン（010）1,550百万円、タームローン（011）1,700百万円及びタームローン（012）6,800百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（012）及びタームローン（019））を行うことを2024年1月12日付で決定し、2024年1月16日付及び2024年1月24日付でそれぞれ実行しました。

(i) ニューシンジケートローン（012）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社りそな銀行	2024年 1月16日	1,200	変動金利 (注1)	2025年 3月16日	無担保・ 無保証
株式会社SBI新生銀行	2024年 1月16日	369	変動金利 (注2)	2027年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	2024年 1月16日	5,308	変動金利 (注3)	2028年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 1月24日	5,025	変動金利 (注3)	2028年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 野村信託銀行株式会社	2024年 1月16日	5,406	変動金利 (注4)	2029年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 1月24日	5,025	変動金利 (注4)	2029年 3月14日	無担保・ 無保証

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
【グリーンローン】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三十三銀行 野村信託銀行株式会社	2024年 1月16日	8,970	変動金利 (注5)	2030年 3月14日	無担保・ 無保証
合計		31,303			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.20000%)。

(注2) 全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.30000%)。

(注3) 全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.40000%)。

(注4) 全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.50000%)。

(注5) 全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.60000%)。

(ii) タームローン (019)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社東京スター銀行	2024年 1月16日	2,440	変動金利 (注1)	2029年 3月14日	無担保・ 無保証

(注1) 全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.50000%)。

(2) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、本投資法人として初めての個人投資家の方を主な対象とする投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金を調達するとともに、更なる資金調達手段の多様化、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の分散化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (愛称「INV・ホテル・ボンド」)	2024年 2月9日	6,000	1.470%	2029年 2月9日	無担保・ 無保証 債券格付：A (JCR)

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期	第 41 期
決算年月	2021年12月31日現在	2022年6月30日現在	2022年12月31日現在	2023年6月30日現在	2023年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121
出資総額 (百万円)	235,701	235,701	235,701	235,701	270,101
投資主数 (人)	31,238	30,005	27,005	25,829	26,611

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,354,762	20.10
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,166,019	17.30
野村信託銀行株式会社（投信口）	362,795	5.38
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	181,677	2.69
DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY) 4600601	145,871	2.16
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	124,638	1.85
JP MORGAN CHASE BANK 385632	116,867	1.73
FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.72
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	109,408	1.62
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	103,954	1.54
合計	3,781,922	56.13

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長（現任）	—
監督役員	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士 株式会社ベックワンパートナーズ 監査役（現任）	2,400
	藤 元 拓 志 (注1)	藤元公認会計士事務所、公認会計士 株式会社プライセン 社外監査役（現任） 株式会社ネオマーケティング 社外取締役（監査等委員）（現任）	2,400
	長 澤 まりか (注1)	監査法人アヴァンティア、公認会計士 長澤まりか公認会計士事務所	400
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人（注2）	—	41,900

(注1) 2023年12月21日付で前監督役員の藤元拓志が辞任し、同日付で長澤まりかが監督役員に就任しました。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬1,200千円及び非監査報酬23,000千円が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査報酬は7,742千円となります。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>被保険者が役員の業務として行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等が填補されることとなります。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>投資主代表訴訟特約部分の保険料を除き、本投資法人が負担しています。</p> <p>(被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置)</p> <p>贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注1））	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注2）/三井住友信託銀行株式会社（注3）
一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理等）	株式会社みずほ銀行

（注1）①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。

（注2）合併以前の本投資法人（旧東京クロスリート投資法人）の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

（注3）IDLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	前期 （2023年6月30日）		当期 （2023年12月31日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）
不動産等	ホテル	首都圏（注3）	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外（注4）	33,168	6.7	32,814	5.8
		小計	33,170	6.7	32,817	5.8
不動産等合計			33,170	6.7	32,817	5.8
信託不動産等	住居	首都圏	28,383	5.7	28,301	5.0
		地方主要都市部	5,827	1.2	5,784	1.0
		小計	34,210	6.9	34,086	6.1
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	1,588	0.3	1,592	0.3
		小計	1,588	0.3	1,592	0.3
	ホテル	首都圏	166,285	33.5	167,674	29.8
		地方主要都市部	205,243	41.3	259,612	46.1
		小計	371,528	74.8	427,286	75.8
	信託不動産等合計			407,327	82.0	462,965
優先出資証券（注5）			17,856	3.6	17,856	3.2
預金・その他の資産			38,465	7.7	49,754	8.8
資産総額計（注6）			496,819 (440,498)	100.0 (88.7)	563,393 (495,782)	100.0 (88.0)

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

（注2）「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。

（注3）「ホテルマイステイズ羽田」は信託受益権の形で保有していますが、付随するFF&Eの一部を現物で保有しており、その部分が該当します。

（注4）「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。

（注5）「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

（注6）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含みません。）を記載しています。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）（注1）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注4)	主たる用途
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,122	23,573.57	23,573.57	100.0	7.5	ホテル
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	27,593	21,528.23	21,528.23	100.0	—	ホテル
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	26,095	10,137.88	10,137.88	100.0	3.3	ホテル
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,031	8,620.69	8,620.69	100.0	3.3	ホテル
D44	ホテルエピナール那須	18,057	37,702.33	37,702.33	100.0	6.4	ホテル
D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	15,760	21,670.64	21,670.64	100.0	2.8	ホテル
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,128	15,313.17	15,313.17	100.0	2.6	ホテル
D50	ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター	12,756	13,026.99	13,026.99	100.0	1.7	ホテル
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	12,146	13,121.00	13,121.00	100.0	1.5	ホテル
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	9,727	36,519.70	36,519.70	100.0	1.7	ホテル
合計		197,420	201,214.20	201,214.20	100.0	30.7	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

(注2) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出し、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,320	1,082
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,150	810
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,310	921
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,510	1,299
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権(注4)	3,029.16	1,290	1,045
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権(注4)	1,858.44	1,330	919
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番10号	信託受益権(注4)	1,351.11	1,190	893
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権(注4)	1,562.26	1,120	757
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権(注4)	1,015.34	869	707
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	733	692
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権(注4)	1,167.50	743	713
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	639	657
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注4)	1,210.74	832	485
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権(注4)	1,047.75	537	549
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注4)	557.05	667	544
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注4)	907.46	575	553
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権(注4)	815.77	652	488
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注4)	2,040.27	580	512
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権(注4)	871.35	630	443
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,390	779
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	865	577
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,560	995
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	715	374
A65	レキシント・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番18号	信託受益権	1,528.58	464	252
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御柵町二丁目44番	信託受益権	705.75	305	225
A72	レキシント・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	786	399
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,310	854
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	878	477
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	878	482
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	820	400
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	681	376
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	1,020.86	581	324
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	579	320
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	551	284
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	430	302
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	439	253
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	2,310	1,569
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	2,240	1,514
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	8,776.26	3,290	2,417
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	15,797.29	6,200	4,432
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	6,496.86	3,280	2,392
小 計				86,518.75	48,229	34,086
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,380	1,592
小 計				18,440.58	2,380	1,592
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,060	2,758
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	4,480	2,436
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52	信託受益権	7,145.53	8,300	5,387
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,610	4,310

不動産等の名称		所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	7,540	4,433
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	6,610	3,609
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,620	2,473
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	3,340	2,200
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	4,190	2,060
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	2,570	1,719
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	5,820	1,367
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,110	1,299
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,050	1,159
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,060	1,159
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,190	1,171
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,220	1,060
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	2,570	1,093
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,540	819
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	844	543
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	406	275
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,462.48	10,000	7,107
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,830.62	4,000	2,612
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,430	2,046
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	8,470	6,853
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	4,338.47	7,730	5,171
D26	ホテルマイステイズ上野入谷	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	3,980	3,538
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	5,180	3,412
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,510	1,959
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,403.89	1,880	1,552
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,390	1,245
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	11,733.23	2,100	1,180
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,160	849
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	3,305.64	1,180	856
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	913	843
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,690	4,679
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,240	1,038
D37	スーパーホテルJR上野入谷	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,279.16	1,200	1,032
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	2,080	2,903
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,200	971
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,653.96	1,100	901
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須崎二丁目115号	信託受益権	3,098.07	1,060	870
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	3,009.50	883	715
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注5)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	24,500	26,095
D44	ホテルエピナール那須(注6)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	23,400	18,057
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	5,083.06	8,360	7,565
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	1,951.90	6,300	7,690
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	信託受益権	13,121.00	12,700	12,146
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	7,148.17	1,720	2,083
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	6,151.93	10,100	7,882
D50	ホテルマイステイズ新大塚コンパレスセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号	信託受益権	13,026.99	13,400	12,756
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目19番3号	信託受益権	11,849.61	10,300	9,697
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市中央町5番17号	信託受益権	19,422.08	9,810	7,527
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,267.88	8,820	7,336
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆	信託受益権	4,501.18	5,710	4,996

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m) ^(注2)	期末算定価額 (百万円) ^(注3)	帳簿価額 (百万円)
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1番11号	信託受益権	7,563.60	2,660	2,544
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁目1番2、1番6、1番7、2番1	信託受益権	14,806.73	2,500	2,561
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	3,216.01	1,680	1,402
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	1,839.77	4,310	4,028
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8番14号	信託受益権	3,844.64	3,420	3,158
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	8,620.69	23,400	20,031
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条西二丁目2番10号	信託受益権	21,670.64	16,300	15,760
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	4,396.02	5,460	5,096
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	3,429.43	3,130	4,718
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	15,400	15,128
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆	信託受益権	17,247.54	9,670	9,374
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	5,498.49	10,700	8,456
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4番20号	信託受益権	6,509.41	6,420	5,440
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,931.84	5,750	5,568
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	10,403.01	5,780	5,137
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	6,077.99	5,240	5,006
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	6,047.43	4,380	4,145
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	信託受益権	7,659.55	3,550	3,290
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目29番2	信託受益権	25,131.84	3,340	2,817
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	8,274.37	3,210	2,792
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	2,853.26	2,980	2,944
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	5,473.41	2,010	1,999
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	信託受益権	1,775.21	1,580	1,560
D78	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,308.61	1,490	1,378
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6番7号	信託受益権	2,156.70	1,270	1,253
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	2,047.70	1,240	1,135
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	1,985.27	972	840
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	10,500	9,727
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号	信託受益権	16,727.08	5,520	5,204
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市新川富崎1625番6他60筆	信託受益権	23,573.57	40,900	40,122
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱4035番187他16筆	信託受益権	20,577.41	8,600	8,472
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市北区本町9番16号	信託受益権	3,023.27	2,680	2,674
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市新町一丁目8番6号	信託受益権	3,963.86	2,470	2,420
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号	信託受益権	3,398.18	2,110	2,060
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117他41筆	信託受益権	7,289.75	1,490	1,511
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 セブンマイルビーチロード 30620	Leasehold等	21,528.23	67,199 (473,800千米ドル) ^(注7)	27,593
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリーチベッツハイウェイ1465	Leasehold等	6,723.11	10,495 (74,000千米ドル) ^(注7)	5,221
小 計				633,805.87	578,432	460,103
合 計				738,765.20	629,041	495,782

(注1) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。
(注2) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。
(注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットリアルアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
(注4) 各信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。その後、資産の譲渡や信託分割を経て、当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
第一グループ
「日神パレステージ代田橋」、「グロースメゾン新横浜」、「パルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」
第二グループ
「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島1」
第三グループ
「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」
(注5) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

(注6) 期末算定価額については既保有部分と近接地追加取得部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

(注7) 期末算定価額については、決算日(2023年12月31日)の為替レートである1米ドル=141.83円を用いて邦貨換算しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 40 期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第 41 期 (2023年7月1日～2023年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	
A26	日神パレスステージ代田橋	1	89.9	36,719	0.3	1	93.0	35,652	0.2
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	28,459	0.2	1	100.0	28,508	0.2
A29	グロースメゾン亀戸	1	97.0	35,661	0.3	1	96.9	35,632	0.2
A30	エメラルドハウス	1	100.0	47,291	0.4	1	96.9	41,123	0.2
A32	サングレスト石神井公園	1	100.0	40,518	0.3	1	100.0	40,236	0.2
A33	グロースメゾン新横浜	1	95.5	38,110	0.3	1	95.5	37,798	0.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.5	34,099	0.3	1	100.0	32,119	0.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.2	1	100.0	26,619	0.2
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	23,340	0.2	1	94.9	23,200	0.1
A38	ルート立川	1	100.0	22,781	0.2	1	100.0	22,096	0.1
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	21,179	0.2	1	96.7	21,375	0.1
A40	シティハイツ砧	1	100.0	19,837	0.2	1	94.6	19,420	0.1
A41	アクシーズタワー川口並木	1	94.8	26,947	0.2	1	93.0	26,107	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	16,609	0.1	1	100.0	16,609	0.1
A44	ベレール目黒	1	88.1	15,366	0.1	1	96.1	15,645	0.1
A45	ワコレ綱島Ⅰ	1	81.9	18,298	0.2	1	82.0	16,625	0.1
A46	フォロス中村橋	1	100.0	19,490	0.2	1	100.0	19,489	0.1
A47	グロースメゾン海神	1	97.4	23,797	0.2	1	100.0	24,102	0.1
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,924	0.1	1	100.0	14,924	0.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	97.5	37,403	0.3	1	93.7	36,589	0.2
A61	ビクセル武蔵関	1	94.3	23,096	0.2	1	94.3	23,754	0.1
A63	藤和シティコープ浅間町	1	89.5	59,240	0.5	1	85.2	56,505	0.3
A64	ロイヤルパーク大町	1	93.7	26,642	0.2	1	93.9	26,712	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	89.8	18,005	0.2	1	92.4	17,477	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	10,303	0.1	1	77.0	9,664	0.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	19,166	0.2	1	93.9	18,816	0.1
A73	AMS TOWER 南6条	1	92.9	45,417	0.4	1	94.7	46,700	0.3
A84	レーベスト平安	1	95.2	22,897	0.2	1	95.2	23,957	0.1
A87	エグセレンテ神楽坂	1	100.0	19,647	0.2	1	94.2	19,664	0.1
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	18,170	0.2	1	93.1	17,037	0.1
A92	ベレール大井町	1	96.1	15,349	0.1	1	96.1	15,564	0.1
A93	シエテ南塚口	1	100.0	16,953	0.1	1	100.0	17,410	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	78.1	14,624	0.1	1	90.6	14,036	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	88.6	17,010	0.1	1	86.3	16,999	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	95.0	13,641	0.1	1	100.0	13,678	0.1
A99	プライムライフ御影	1	90.1	12,935	0.1	1	96.7	12,784	0.1
A101	リエトコート向島	1	100.0	58,080	0.5	1	100.0	58,439	0.4
A102	リエトコート西大島	1	96.8	50,396	0.4	1	99.0	49,841	0.3
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	88.1	157,346	1.3	1	93.2	154,475	0.9
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	224,161	1.9	1	100.0	224,389	1.3
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	98.0	125,726	1.0	1	95.2	125,736	0.8
小 計		41	95.9	1,516,269	12.6	41	95.9	1,497,526	9.0
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,287	1.2	1	100.0	141,190	0.8
小 計		1	100.0	141,287	1.2	1	100.0	141,190	0.8
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	105,033	0.9	1	100.0	105,281	0.6
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	73,153	0.6	1	100.0	96,322	0.6
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	145,361	1.2	1	100.0	167,899	1.0

不動産等の名称		第 40 期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第 41 期 (2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D04	マイステイズ新浦コンファレンスセンター	1	100.0	192,551	1.6	1	100.0	244,704	1.5
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	185,369	1.5	1	100.0	246,837	1.5
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	191,628	1.6	1	100.0	180,032	1.1
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	123,881	1.0	1	100.0	159,379	1.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	85,256	0.7	1	100.0	77,610	0.5
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	138,735	1.2	1	100.0	153,901	0.9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	60,274	0.5	1	100.0	67,484	0.4
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	120,847	1.0	1	100.0	163,288	1.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	1	100.0	42,417	0.4	1	100.0	55,975	0.3
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	37,005	0.3	1	100.0	45,951	0.3
D14	フレックスステイイン品川	1	100.0	42,681	0.4	1	100.0	38,565	0.2
D15	フレックスステイイン常盤台	1	100.0	43,771	0.4	1	100.0	54,606	0.3
D16	フレックスステイイン巢鴨	1	100.0	31,501	0.3	1	100.0	36,875	0.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	65,947	0.5	1	100.0	71,254	0.4
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	52,553	0.4	1	100.0	66,497	0.4
D19	フレックスステイイン中延P1	1	100.0	15,601	0.1	1	100.0	14,418	0.1
D20	フレックスステイイン中延P2	1	100.0	7,606	0.1	1	100.0	6,954	0.0
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	252,122	2.1	1	100.0	233,921	1.4
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	86,416	0.7	1	100.0	125,107	0.7
D23	フレックスステイイン白金	1	100.0	39,530	0.3	1	100.0	43,164	0.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	177,272	1.5	1	100.0	178,663	1.1
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	145,968	1.2	1	100.0	163,538	1.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	72,101	0.6	1	100.0	92,224	0.6
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	95,077	0.8	1	100.0	106,117	0.6
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	68,431	0.6	1	100.0	81,478	0.5
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.3	1	100.0	39,426	0.2
D30	フレックスステイイン東十条	1	100.0	25,770	0.2	1	100.0	24,681	0.1
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	74,916	0.6	1	100.0	99,990	0.6
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	1	100.0	22,539	0.2	1	100.0	23,035	0.1
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.3	1	100.0	35,928	0.2
D34	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	22,538	0.2	1	100.0	18,971	0.1
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	94,884	0.8	1	100.0	92,666	0.6
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.3	1	100.0	31,787	0.2
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.2	1	100.0	27,275	0.2
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	1	100.0	53,182	0.4	1	100.0	55,156	0.3
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	35,271	0.3	1	100.0	37,894	0.2
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	44,171	0.4	2	100.0	44,171	0.3
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.3	2	100.0	34,949	0.2
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	26,103	0.2	1	100.0	30,300	0.2
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	476,400	4.0	1	100.0	547,745	3.3
D44	ホテルエビナール那須	1	100.0	613,049	5.1	1	100.0	1,064,067	6.4
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	203,299	1.7	1	100.0	251,594	1.5
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	128,644	1.1	1	100.0	141,963	0.9
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	195,631	1.6	1	100.0	250,639	1.5
D48	高松 東急REIホテル	2	95.8	101,089	0.8	2	95.8	100,059	0.6
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	267,483	2.2	1	100.0	311,193	1.9
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	1	100.0	256,594	2.1	1	100.0	276,624	1.7
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	282,439	2.4	1	100.0	354,021	2.1
D52	亀の井ホテル 別府	1	100.0	396,271	3.3	1	100.0	404,812	2.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	175,489	1.5	1	100.0	266,550	1.6

不動産等の名称		第 40 期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第 41 期 (2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	141,550	1.2	1	100.0	152,511	0.9
D55	アートホテル上越	1	100.0	66,070	0.6	1	100.0	75,707	0.5
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	132,281	1.1	1	100.0	168,320	1.0
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	100,911	0.8	1	100.0	70,454	0.4
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	106,029	0.9	1	100.0	121,963	0.7
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	103,627	0.9	1	100.0	116,529	0.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	449,831	3.7	1	100.0	551,393	3.3
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	295,736	2.5	1	100.0	466,014	2.8
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	115,499	1.0	1	100.0	124,986	0.7
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	70,672	0.6	1	100.0	68,801	0.4
D64	ホテルマイステイズ札幌アスパン	1	100.0	263,767	2.2	1	100.0	428,840	2.6
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	243,155	2.0	1	100.0	306,281	1.8
D66	ホテルマイステイズ富土山 展望温泉	1	100.0	310,461	2.6	1	100.0	492,700	3.0
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	177,448	1.5	1	100.0	272,524	1.6
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	89,987	0.7	1	100.0	112,164	0.7
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	174,400	1.5	1	100.0	225,183	1.3
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	92,665	0.8	1	100.0	132,088	0.8
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	118,006	1.0	1	100.0	176,787	1.1
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	165,150	1.4	2	100.0	133,442	0.8
D73	アートホテル旭川	1	100.0	88,990	0.7	1	100.0	259,916	1.6
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	90,529	0.8	1	100.0	118,838	0.7
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	40,821	0.3	1	100.0	75,872	0.5
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	1	100.0	26,415	0.2	1	100.0	61,861	0.4
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1	100.0	19,080	0.2	1	100.0	37,568	0.2
D78	フレックステイイン桜木町	1	100.0	38,510	0.3	1	100.0	43,348	0.3
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	23,906	0.2	1	100.0	32,837	0.2
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1	100.0	55,222	0.5	1	100.0	39,829	0.2
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	27,256	0.2	1	100.0	31,745	0.2
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	237,341	2.0	1	100.0	283,896	1.7
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	114,824	1.0	1	100.0	127,167	0.8
D84	フサキビ・リゾートホテル&ヴィラズ	—	—	—	—	1	100.0	1,253,530	7.5
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	—	—	—	—	1	100.0	454,998	2.7
D86	ホテルマイステイズ岡山	—	—	—	—	1	100.0	86,079	0.5
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	—	—	—	—	1	100.0	125,279	0.8
D88	ホテルマイステイズ蘇我	—	—	—	—	1	100.0	89,340	0.5
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	—	—	—	—	1	100.0	94,988	0.6
小 計		87	99.9	10,343,397	86.2	93	100.0	15,057,360	90.2
合 計		129	99.4	12,000,955	100.0	135	99.5	16,696,076	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。

(注2)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3)「賃貸事業収入(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

不動産等の名称		第 40 期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第 41 期 (2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	対総運営委託収益 比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	対総運営委託収益 比率 (%) (注2)
D200	ウェスティン・グランヴィア・セブマイル・リゾート&スパ	1	100.0	3,481,480	88.9	1	100.0	1,865,004	87.8
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	432,545	11.1	1	100.0	258,038	12.2
合 計		2	100.0	3,914,026	100.0	2	100.0	2,123,042	100.0

(注1)「稼働率」は、運営委託対象面積により算出しています。

(注2)「稼働率」及び「対総運営委託収益比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3)「運営委託収益」は取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	178,458	—	17,856	—	21,102	3,245	(注1) (注2)
合 計			—	17,856	—	21,102	3,245	

(注1) 当該優先出資証券は、関連会社株式に区分していますので、取得原価をもって貸借対照表計上額としております。

(注2) 本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)を保有しています。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	為替予約取引 売建 米ドル	4,397,800	989,200	△425,438
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	130,282,250	101,297,250	△221,054

(注1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価の算定方法

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

8 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3及び6の記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
			対総資産比率 (%)	
日本	480,823	569,192	88.0	132
英領ケイマン諸島	32,814	77,694	12.0	2
合 計	513,638	646,887	100.0	134

(注1) 「保有総額」欄は、2023年12月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額)によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2023年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時(2023年12月31日)の為替レート(1米ドル=141.83円)を用いて円貨に換算しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	空調機全館更新	自2024年1月 至2024年6月	355,000	—	—
D200	ウェスティン・グランド ケイマン・セブンマイル ビーチ・リゾート&スパ	英領 ケイマン諸島	客室家具更新	自2024年1月 至2024年6月	70,593	—	—
D200	ウェスティン・グランド ケイマン・セブンマイル ビーチ・リゾート&スパ	英領 ケイマン諸島	客室エアコン更新	自2024年1月 至2024年6月	66,328	—	—
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	1F・2F GHP・ 全熱交換器更新	自2024年1月 至2024年6月	64,000	—	—
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市	2フロアGHP更新	自2024年1月 至2024年6月	60,000	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,796,357千円であり、当期費用に区分された修繕費29,932千円と合わせ、1,826,290千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）	
D22	ホテルマイステイズ 函館五稜郭	北海道函館市	外壁改修工事	自2023年7月 至2023年12月	85,000
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	外壁改修工事	自2023年7月 至2023年12月	59,660
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	立体駐車場改修工事	自2023年7月 至2023年12月	56,500
A38	ルート立川	東京都立川市	外壁改修工事	自2023年7月 至2023年12月	53,642
D64	ホテルマイステイズ 札幌アспен	北海道札幌市	空調/給湯設備 修工事	自2023年7月 至2023年12月	53,320
その他の工事				1,488,234	
合 計				1,796,357	

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第 37 期	第 38 期	第 39 期	第 40 期	第 41 期
	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
当期首積立金残高	2,749,724千円	2,791,578千円	3,025,792千円	3,096,949千円	3,457,311千円
当期積立額（注）	645,507千円	737,881千円	968,000千円	1,027,418千円	1,152,988千円
当期積立金取崩額（注）	603,652千円	503,667千円	896,843千円	667,056千円	1,168,731千円
次期繰越額	2,791,578千円	3,025,792千円	3,096,949千円	3,457,311千円	3,441,568千円

（注）当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第40期	第41期
	(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
(a) 資産運用報酬	300,000	300,000
(b) 資産保管手数料	24,736	27,267
(c) 一般事務委託手数料	39,162	48,537
(d) 役員報酬	4,800	5,200
(e) その他費用	51,871	17,761
合 計	420,570	398,767

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 7月19日	11,643,000	—	0.295	2023年 7月19日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		11,567,000	—					
	株式会社三井住友銀行		9,203,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		4,450,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		5,120,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		5,513,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		666,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	—					
	株式会社大垣共立銀行		187,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月14日	3,000,000	—	0.295	2023年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月26日	3,287,000	—	0.295	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	—					
	株式会社三井住友銀行		3,287,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		667,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		833,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		445,000	—					
	野村信託銀行株式会社		590,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月27日	2,850,000	—	0.295	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,133,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2,521,500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,328,500	—					
	株式会社SBI新生銀行		1,244,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		442,000	—					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 10月13日	500,000	—	0.295	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		355,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		355,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		333,000	—					
	株式会社福岡銀行		300,000	—					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店	2022年 9月27日	1,256,000	—	0.295	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 11月29日	4,321,000	—	0.306	2023年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 1月16日	1,656,400	1,656,400	0.315	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,451,800	2,451,800					
	株式会社三井住友銀行		2,318,200	2,318,200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,312,600	1,312,600					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		1,500,000	1,500,000					
	株式会社SBI新生銀行		169,000	169,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 1月24日	1,700,000	1,700,000	0.315	2024年 1月24日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月24日	6,800,000	6,800,000	0.315	2024年 1月24日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 3月14日	333,000	333,000	0.315	2024年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		148,000	148,000					
	三井住友信託銀行株式会社		254,000	254,000					
	株式会社SBI新生銀行		281,000	281,000					
	株式会社日本政策投資銀行		100,000	100,000					
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社静岡銀行		1,845,000	1,845,000					
	株式会社福岡銀行		858,000	858,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 3月16日	85,000	85,000	0.315	2024年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3月16日	109,000	109,000	0.315	2024年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2023年 6月27日	1,000,000	1,000,000	0.315	2024年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2023年 7月19日	—	5,513,000	0.265	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		—	1,335,000						
株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	—	960,400	0.265	2024年 8月1日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		—	742,000						
株式会社三井住友銀行		—	728,900						
三井住友信託銀行株式会社		—	654,700						
株式会社りそな銀行		—	1,665,000						
株式会社福岡銀行	2023年 9月26日	—	300,000	0.265	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
小 計			111,453,000	36,520,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	—	0.765	2023年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,065,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	1,250,000	0.865	2024年 10月11日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,060,000	1,060,000					
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,442,000	—	0.545	2023年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,220,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,997,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		1,110,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,500	—	0.545	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,287,500	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		833,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		667,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		445,000	—					
	野村信託銀行株式会社		166,000	—					
	株式会社イオン銀行	333,000	—						
	株式会社あおぞら銀行	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.594	2024年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		921,000	921,000					
	株式会社栃木銀行		480,000	480,000					
	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	961,000	961,000	0.865	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	571,400	571,400	0.499	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600					
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000		1,000,000						
株式会社SBI新生銀行	200,000		200,000						
株式会社りそな銀行	600,000		600,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日		1,171,400	1,171,400					
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000						
株式会社SBI新生銀行		200,000	200,000						
株式会社みずほ銀行		2019年 7月16日	2,171,400	2,171,400	0.615	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	1,464,800		1,464,800						
株式会社三井住友銀行	1,331,200		1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社	628,600		628,600						
株式会社SBI新生銀行	200,000		200,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,170,400	2,170,400	0.765	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600					
	株式会社新生SBI銀行		200,000	200,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	712,000	712,000	0.525	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行		237,000	237,000					
	株式会社みずほ銀行		712,000	712,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社	684,000	684,000						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	500,000	500,000						
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	300,000	300,000						
	野村信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,212,000	1,212,000	0.615	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,211,000	1,211,000	0.765	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
株式会社三井住友銀行	986,000		986,000						
三井住友信託銀行株式会社	684,000		684,000						
株式会社日本政策投資銀行	300,000		300,000						
株式会社イオン銀行	300,000		300,000						
野村信託銀行株式会社	100,000		100,000						
株式会社あおぞら銀行	375,000		375,000						
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	700,000	0.765	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2019年 8月28日	2,882,000	2,882,000	0.462	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行		662,000	662,000						
株式会社三十三銀行	2019年 10月15日	1,700,000	1,700,000	0.486	2024年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.615	2025年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社西日本シティ銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.765	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	3,050,000	3,050,000	0.643	2025年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社もみじ銀行		961,000	961,000					
	株式会社紀陽銀行		480,000	480,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月16日	634,000	634,000	0.487	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社山口銀行		411,000	411,000					
	株式会社みずほ銀行		582,000	582,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		628,000	628,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 3月30日	1,090,000	1,090,000	0.565	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		270,000	270,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		550,000	550,000					
	株式会社中京銀行		961,000	961,000					
	株式会社東京スター銀行		2021年 7月20日	1,582,000					
	株式会社東京スター銀行	2022年 7月20日	600,000	600,000	0.415	2025年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2022年 10月13日	1,190,000	1,190,000	0.565	2027年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月6日	1,550,000	1,550,000	0.315	2024年 1月24日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 3月14日	3,001,500	3,001,500	0.712	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,326,000	1,326,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,293,500	2,293,500					
	株式会社日本政策投資銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 3月16日	765,000	765,000	0.707	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (注5)	981,000		981,000						
株式会社日本政策投資銀行	2023年 6月19日	1,000,000	1,000,000	0.380	2026年 6月19日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 6月27日	500,000	500,000	0.380	2026年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2023年 7月14日	—	1,110,000	0.265	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	—	1,221,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,110,000						
株式会社三井住友銀行		—	998,500						
三井住友信託銀行株式会社		—	445,000						
株式会社みずほ銀行		—	5,821,500						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 7月19日	—	5,783,500	0.696	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		—	4,601,500						
三井住友信託銀行株式会社		—	2,225,000						
株式会社日本政策投資銀行		—	333,000						
株式会社大垣共立銀行		—	93,500						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	—	1,221,000	0.580	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行		—	998,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	445,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	—	5,821,500	0.580	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	5,783,500					
	株式会社三井住友銀行		—	4,601,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,225,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	333,000					
	株式会社大垣共立銀行	—	93,500						
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	—	296,800	0.365	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	227,700					
	株式会社三井住友銀行		—	224,100					
	三井住友信託銀行株式会社		—	203,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	—	1,519,600	0.365	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,165,900					
	株式会社三井住友銀行		—	1,147,300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,039,500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	296,100					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	—	2,454,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,784,600					
	株式会社三井住友銀行		—	1,784,600					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,586,300					
	株式会社東京スター銀行		—	793,100					
	株式会社あおぞら銀行		—	793,100					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	—	3,681,000	1.069	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,677,000					
	株式会社三井住友銀行		—	2,677,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,379,500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	2,974,400					
株式会社東京スター銀行	—		1,189,700						
株式会社あおぞら銀行	—		1,189,700						
株式会社大垣共立銀行	—		806,000						
株式会社三井住友銀行	2023年 9月14日	—	3,000,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2023年9 月26日	—	6,947,000	0.894	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		—	5,133,100						
株式会社三井住友銀行		—	6,717,200						
三井住友信託銀行株式会社		—	2,679,950						
株式会社日本政策投資銀行		—	2,100,000						
野村信託銀行株式会社		—	756,000						
株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	—	875,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		—	875,000						
三井住友信託銀行株式会社		—	745,500						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2023年 9月26日	—	2,977,500	0.580	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,199,900					
	株式会社三井住友銀行		—	2,878,800					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,148,550					
	株式会社日本政策投資銀行		—	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	—	375,000	0.580	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	375,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	319,500					
	株式会社SBI新生銀行	2023年 9月26日	—	3,197,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2023年 9月26日	—	1,900,000	1.054	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2023年 11月29日	—	4,321,000	0.680	2029年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
小 計			114,337,000	217,680,000					
合 計			225,790,000	254,200,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に返済した借入金については、返済時点のローン契約毎の借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権等の購入資金及び借入金の返済資金です。

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注5) 2023年9月29日付で三井住友信託銀行株式会社から株式会社千葉銀行へ債権譲渡されております。

3 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債 (注1)	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.800	2028年 5月25日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債 (注1)	2018年 10月12日	2,000,000	—	0.550	2023年 10月12日	(注2)	(注4)	
第4回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.480	2024年 10月28日	(注2)	(注5)	
第5回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	2,000,000	2,000,000	0.900	2029年 10月26日	(注2)	(注5)	
第6回無担保投資法人債 (注1)	2020年 3月13日	1,200,000	1,200,000	0.850	2030年 3月13日	(注2)	(注4)	
第7回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	5,000,000	5,000,000	1.000	2026年 5月25日	(注2)	(注6)	
第8回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	1,200,000	1,200,000	1.200	2028年 5月25日	(注2)	(注6)	
第9回無担保投資法人債 (注1)	2023年 9月21日	—	1,700,000	1.200	2028年 9月21日	(注2)	(注4)	
第10回無担保投資法人債 (注1)	2023年 12月14日	—	1,800,000	1.297	2028年 12月14日	(注2)	(注4)	
合計		13,400,000	14,900,000	—	—	—	—	

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) 払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことができます。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注4) 資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

(注5) 資金使途は、資本的支出の一部に充当するための資金です。

(注6) 資金使途は、投資法人債の償還及び借入金の返済に充当するための資金です。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称		取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	2023年 8月1日	40,293	—	—	—	—
信託受益権	D85	蓼科グランドホテル滝の湯	2023年 8月1日	8,365	—	—	—	—
信託受益権	D86	ホテルマイステイズ岡山	2023年 8月1日	2,613	—	—	—	—
信託受益権	D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2023年 8月1日	2,445	—	—	—	—
信託受益権	D88	ホテルマイステイズ蘇我	2023年 8月1日	2,039	—	—	—	—
信託受益権	D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	2023年 8月1日	1,475	—	—	—	—
合計				57,230	—	—	—	—

(注) 取得価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公相公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	信託受益権	2023年8月1日	40,293	40,700	一般財団法人日本不動産研究所	2023年6月1日
取得	D85	蓼科ブランドホテル滝の湯	信託受益権	2023年8月1日	8,365	8,450	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年6月1日
取得	D86	ホテルマイステイズ岡山	信託受益権	2023年8月1日	2,613	2,640	一般財団法人日本不動産研究所	2023年6月1日
取得	D87	ホテルマイステイズ青森駅前	信託受益権	2023年8月1日	2,445	2,470	JLL 森井鑑定株式会社	2023年6月1日
取得	D88	ホテルマイステイズ蘇我	信託受益権	2023年8月1日	2,039	2,060	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年6月1日
取得	D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	信託受益権	2023年8月1日	1,475	1,490	大和不動産鑑定株式会社	2023年6月1日

(注1) 取得又は譲渡価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 「不動産鑑定評価基準各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

2023年12月21日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	1. 将来、本投資法人が借入先の多様化を進めるにあたり、信用金庫から融資を受けるためには「信用金庫法」(昭和26年法律 第238号。その後の改正を含みます。)に基づく出資を行う必要があるため、本投資法人における資産運用の対象に、信用金庫法に定める出資を追加しています。 2. 本投資法人は、2013年1月以降2023年12月までの期間に係る資産運用報酬 について、資産運用会社の同意を得て減額しておりますが、2024年1月以降2024年12月までの期間に係る資産運用報酬を2023年1月以降2023年12月までの期間に係る資産運用報酬よりも増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は2024年1月1日付で効力を生じています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	市来直人が選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	田村佳弘及び長澤まりかが選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年7月19日	新投資口の発行にかかる新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社(注)に委託することにつき承認しました。
2023年9月12日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を64億円とし、発行時期を2023年9月21日から2023年10月末日までとする投資法人債を発行すること、並びに当該投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。
2023年11月27日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を50億円とし、発行時期を2023年11月28日から2023年12月末日までとする投資法人債を発行すること、並びに当該投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

(注) 日本国内における一般募集の引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社です。米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における募集の引受会社は、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc及びNomura International plcです。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

本書では、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,377,030	21,956,120
信託現金及び信託預金	10,464,171	12,936,394
営業未収入金	5,750,301	4,834,083
預け金	542,947	1,976,184
前払費用	821,117	1,143,417
未収還付法人税等	15	21
未収消費税等	—	2,615,543
その他	397	12,636
流動資産合計	35,955,980	45,474,401
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,479,753	19,484,168
減価償却累計額	△1,807,607	△2,026,919
建物 (純額)	17,672,145	17,457,249
建物附属設備	5,311,502	5,311,876
減価償却累計額	△1,260,171	△1,413,713
建物附属設備 (純額)	4,051,330	3,898,162
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△216	△249
構築物 (純額)	1,242	1,209
工具、器具及び備品	1,282,552	1,365,816
減価償却累計額	△474,151	△543,189
工具、器具及び備品 (純額)	808,401	822,627
建設仮勘定	720,331	754,330
信託建物	159,247,341	184,088,728
減価償却累計額	△28,861,119	△31,362,709
信託建物 (純額)	130,386,221	152,726,019
信託建物附属設備	33,186,709	40,943,104
減価償却累計額	△13,472,710	△14,493,714
信託建物附属設備 (純額)	19,713,998	26,449,389
信託構築物	266,849	281,528
減価償却累計額	△115,188	△121,916
信託構築物 (純額)	151,661	159,611
信託工具、器具及び備品	3,370,722	3,767,991
減価償却累計額	△1,995,319	△2,200,871
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,375,402	1,567,120
信託土地	241,319,447	264,666,397
信託建設仮勘定	25,767	198,056
有形固定資産合計	416,225,951	468,700,175
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,380,825	17,396,611
無形固定資産合計	25,018,637	28,034,422
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,372,719	1,382,359
長期前払費用	290,589	1,825,986
デリバティブ債権	9,306	7,877
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,551,670	21,095,278
固定資産合計	460,796,259	517,829,876
繰延資産		
投資法人債発行費	67,690	88,783
繰延資産合計	67,690	88,783
資産合計	496,819,930	563,393,061

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	599,562	800,491
短期借入金	111,453,000	36,520,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	46,139,000	36,787,000
未払金	3,514	6,321
未払費用	247,903	281,210
未払法人税等	605	605
未払消費税等	422,723	—
前受金	305,914	305,676
預り金	11,663	55,107
流動負債合計	161,183,886	75,756,412
固定負債		
投資法人債	11,400,000	13,900,000
長期借入金	68,198,000	180,893,000
信託預り敷金及び保証金	1,484,328	1,491,055
デリバティブ債務	495,525	654,369
資産除去債務	34,097	393,202
固定負債合計	81,611,951	197,331,627
負債合計	242,795,838	273,088,040
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	235,701,512	270,101,249
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2	△6,130
その他の出資剰余金控除額		△5,524,006
出資剰余金控除額合計		△5,530,137
出資剰余金 (純額)		734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		17,583,734
剰余金合計		18,318,029
投資主資本合計	254,019,541	290,526,075
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,550	△221,054
評価・換算差額等合計	4,550	△221,054
純資産合計	※1	254,024,091
負債純資産合計	496,819,930	563,393,061

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	12,000,955	16,696,076
運営委託収益	※2	3,914,026	2,123,042
営業収益合計		15,914,981	18,819,119
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,488,341	5,096,717
運営委託費用	※2	649,329	734,722
資産運用報酬		300,000	300,000
役員報酬		4,800	5,200
資産保管手数料		24,736	27,267
一般事務委託手数料		39,162	48,537
その他営業費用		51,871	17,761
営業費用合計		5,558,241	6,230,207
営業利益		10,356,739	12,588,912
営業外収益			
受取利息		100	138
為替差益		178,185	—
雑収入		3,821	314
営業外収益合計		182,107	452
営業外費用			
支払利息		507,601	603,172
為替差損		—	76,288
投資法人債利息		33,881	63,059
投資法人債発行費償却		7,053	10,839
融資関連費用		538,693	620,370
デリバティブ損失		537,269	30,078
投資口交付費		—	152,379
営業外費用合計		1,624,499	1,556,188
経常利益		8,914,347	11,033,176
税引前当期純利益		8,914,347	11,033,176
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		8,913,742	11,032,571
前期繰越利益		8,669,991	8,657,960
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		17,583,734	19,690,532

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	13,742,562	14,476,857	250,178,369	142,721	142,721	250,321,091
当期変動額						
剰余金の配当	△5,072,570	△5,072,570	△5,072,570			△5,072,570
当期純利益	8,913,742	8,913,742	8,913,742			8,913,742
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△138,171	△138,171	△138,171
当期変動額合計	3,841,171	3,841,171	3,841,171	△138,171	△138,171	3,703,000
当期末残高	17,583,734	18,318,029	254,019,541	4,550	4,550	254,024,091

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
新投資口の発行	34,399,737					
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	34,399,737	—	—	—	—	—
当期末残高	270,101,249	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	17,583,734	18,318,029	254,019,541	4,550	4,550	254,024,091
当期変動額						
新投資口の発行			34,399,737			34,399,737
剰余金の配当	△8,925,773	△8,925,773	△8,925,773			△8,925,773
当期純利益	11,032,571	11,032,571	11,032,571			11,032,571
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△225,605	△225,605	△225,605
当期変動額合計	2,106,797	2,106,797	36,506,534	△225,605	△225,605	36,280,929
当期末残高	19,690,532	20,424,826	290,526,075	△221,054	△221,054	290,305,021

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時価法を採用しております。	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時価法を採用しております。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 3年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 3年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。
6 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は59,935千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
8 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)																																															
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																															
<p>※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)</p> <p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">発生した資産等</th> <th style="text-align: center;">引当ての事由</th> <th style="text-align: center;">当初発生額</th> <th style="text-align: center;">当期首残高</th> <th style="text-align: center;">当期引当額</th> <th style="text-align: center;">当期戻入額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">信託借地権</td> <td style="text-align: center;">借地権償却額の発生</td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>(1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</p> <p>当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)</p> <p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">発生した資産等</th> <th style="text-align: center;">引当ての事由</th> <th style="text-align: center;">当初発生額</th> <th style="text-align: center;">当期首残高</th> <th style="text-align: center;">当期引当額</th> <th style="text-align: center;">当期戻入額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">信託借地権</td> <td style="text-align: center;">借地権償却額の発生</td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>(1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</p>							発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130	合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130	発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130	合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																																										
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130																																										
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130																																										
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																																										
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130																																										
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130																																										

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 11,729,696 (その他収入) 271,259 不動産賃貸事業収益合計 12,000,955 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 445,723 (公租公課) 596,132 (損害保険料) 20,475 (減価償却費) 3,311,017 (その他費用) 114,992 不動産賃貸事業費用合計 4,488,341 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,512,613 (注) うち、ホテル変動賃料収入 4,615,327	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 16,536,797 (その他収入) 159,279 不動産賃貸事業収益合計 16,696,076 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 438,212 (公租公課) 754,133 (損害保険料) 23,534 (減価償却費) 3,776,448 (その他費用) 104,388 不動産賃貸事業費用合計 5,096,717 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 11,599,359 (注) うち、ホテル変動賃料収入 7,441,452
※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 8,388,052 B ホテル運営費用 4,474,026 C 運営委託収益 (A-B) 3,914,026 D 運営委託費用 (損害保険料) 152,464 (減価償却費) 435,496 (その他) 61,368 運営委託費用合計 649,329 E 運営委託損益 (C-D) 3,264,696	※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 6,309,635 B ホテル運営費用 4,186,593 C 運営委託収益 (A-B) 2,123,042 D 運営委託費用 (損害保険料) 218,735 (減価償却費) 441,542 (その他) 74,443 運営委託費用合計 734,722 E 運営委託損益 (C-D) 1,388,320

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 6,096,840口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 6,737,121口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)																																																																																																																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">615千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">185,229千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,288,595千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,727千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">174,196千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">445,643千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,221,732千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,288,595千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△933,137千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計 (注2)</td><td style="text-align: right;">△2,221,732千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">一千元</td></tr> </table> <p>(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td></td><td style="text-align: center;">1年以内</td><td style="text-align: center;">1年超 2年以内</td><td style="text-align: center;">2年超 3年以内</td><td style="text-align: center;">3年超 4年以内</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td></td><td style="text-align: center;">4年超 5年以内</td><td style="text-align: center;">5年超</td><td style="text-align: center;">合計</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">1,288,595</td><td style="text-align: right;">1,288,595</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,288,595</td><td style="text-align: right;">△1,288,595</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </table> <p>(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。</p> <p>(注2) 評価性引当額が313,369千円減少しております。この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の減少によるものです。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	185,229千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,288,595千円	資産除去債務	10,727千円	借地権償却額	174,196千円	取得価格調整 (海外物件)	445,643千円	繰延税金資産小計	2,221,732千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,288,595千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△933,137千円	評価性引当額小計 (注2)	△2,221,732千円	繰延税金資産合計	一千元		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,288,595	1,288,595	評価性引当額	—	△1,288,595	△1,288,595	繰延税金資産	—	—	—	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">615千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">181,991千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,277,967千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">123,701千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">186,540千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">441,696千円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">9,789千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,339,028千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,277,967千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,061,060千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計 (注2)</td><td style="text-align: right;">△2,339,028千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">一千元</td></tr> </table> <p>(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td></td><td style="text-align: center;">1年以内</td><td style="text-align: center;">1年超 2年以内</td><td style="text-align: center;">2年超 3年以内</td><td style="text-align: center;">3年超 4年以内</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td></td><td style="text-align: center;">4年超 5年以内</td><td style="text-align: center;">5年超</td><td style="text-align: center;">合計</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">1,277,967</td><td style="text-align: right;">1,277,967</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,277,967</td><td style="text-align: right;">△1,277,967</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </table> <p>(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。</p> <p>(注2) 評価性引当額が117,295千円増加しております。この増加の主な内容は、資産除去債務に係る評価性引当額が増加したことによるものです。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	181,991千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,277,967千円	資産除去債務	123,701千円	借地権償却額	186,540千円	取得価格調整 (海外物件)	441,696千円	預り金	9,789千円	繰延税金資産小計	2,339,028千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,277,967千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,061,060千円	評価性引当額小計 (注2)	△2,339,028千円	繰延税金資産合計	一千元		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,277,967	1,277,967	評価性引当額	—	△1,277,967	△1,277,967	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	615千円																																																																																																																										
建物等 (合併)	185,229千円																																																																																																																										
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																										
繰越欠損金 (注1)	1,288,595千円																																																																																																																										
資産除去債務	10,727千円																																																																																																																										
借地権償却額	174,196千円																																																																																																																										
取得価格調整 (海外物件)	445,643千円																																																																																																																										
繰延税金資産小計	2,221,732千円																																																																																																																										
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,288,595千円																																																																																																																										
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△933,137千円																																																																																																																										
評価性引当額小計 (注2)	△2,221,732千円																																																																																																																										
繰延税金資産合計	一千元																																																																																																																										
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																							
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																																																																																																							
評価性引当額	—	—	—	—																																																																																																																							
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																							
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,288,595	1,288,595																																																																																																																								
評価性引当額	—	△1,288,595	△1,288,595																																																																																																																								
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																								
未払事業所税	615千円																																																																																																																										
建物等 (合併)	181,991千円																																																																																																																										
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																										
繰越欠損金 (注1)	1,277,967千円																																																																																																																										
資産除去債務	123,701千円																																																																																																																										
借地権償却額	186,540千円																																																																																																																										
取得価格調整 (海外物件)	441,696千円																																																																																																																										
預り金	9,789千円																																																																																																																										
繰延税金資産小計	2,339,028千円																																																																																																																										
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,277,967千円																																																																																																																										
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,061,060千円																																																																																																																										
評価性引当額小計 (注2)	△2,339,028千円																																																																																																																										
繰延税金資産合計	一千元																																																																																																																										
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																							
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																																																																																																							
評価性引当額	—	—	—	—																																																																																																																							
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																							
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,277,967	1,277,967																																																																																																																								
評価性引当額	—	△1,277,967	△1,277,967																																																																																																																								
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.50%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△3.52%</td></tr> <tr><td>繰越欠損金の期限切れ</td><td style="text-align: right;">3.55%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.50%	評価性引当額の増減	△3.52%	繰越欠損金の期限切れ	3.55%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.50%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">1.06%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△1.01%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.50%	評価性引当額の増減	1.06%	その他	△1.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																				
法定実効税率	31.46%																																																																																																																										
支払分配金の損金算入額	△31.50%																																																																																																																										
評価性引当額の増減	△3.52%																																																																																																																										
繰越欠損金の期限切れ	3.55%																																																																																																																										
その他	0.01%																																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																																										
法定実効税率	31.46%																																																																																																																										
支払分配金の損金算入額	△31.50%																																																																																																																										
評価性引当額の増減	1.06%																																																																																																																										
その他	△1.01%																																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																																										

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)																																																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																								
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">18,935,791</td> <td style="text-align: right;">1,079,404</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">18,935,791</td> <td style="text-align: right;">1,079,404</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(2,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(1,996,000)</td> <td style="text-align: right;">4,000</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(46,139,000)</td> <td style="text-align: right;">(46,139,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(11,400,000)</td> <td style="text-align: right;">(11,166,860)</td> <td style="text-align: right;">233,140</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(68,198,000)</td> <td style="text-align: right;">(68,198,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(127,737,000)</td> <td style="text-align: right;">(127,499,860)</td> <td style="text-align: right;">237,140</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">(486,218)</td> <td style="text-align: right;">(486,218)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	18,935,791	1,079,404	資産計	17,856,387	18,935,791	1,079,404	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(1,996,000)	4,000	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(46,139,000)	(46,139,000)	—	(4) 投資法人債	(11,400,000)	(11,166,860)	233,140	(5) 長期借入金	(68,198,000)	(68,198,000)	—	負債計	(127,737,000)	(127,499,860)	237,140	(6) デリバティブ取引	(486,218)	(486,218)	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">21,102,242</td> <td style="text-align: right;">3,245,855</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">21,102,242</td> <td style="text-align: right;">3,245,855</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(1,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(994,700)</td> <td style="text-align: right;">5,300</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(36,787,000)</td> <td style="text-align: right;">(36,787,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(13,900,000)</td> <td style="text-align: right;">(13,650,170)</td> <td style="text-align: right;">249,830</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(180,893,000)</td> <td style="text-align: right;">(180,893,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(232,580,000)</td> <td style="text-align: right;">(232,324,870)</td> <td style="text-align: right;">255,130</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">(646,492)</td> <td style="text-align: right;">(646,492)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	21,102,242	3,245,855	資産計	17,856,387	21,102,242	3,245,855	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(994,700)	5,300	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(36,787,000)	(36,787,000)	—	(4) 投資法人債	(13,900,000)	(13,650,170)	249,830	(5) 長期借入金	(180,893,000)	(180,893,000)	—	負債計	(232,580,000)	(232,324,870)	255,130	(6) デリバティブ取引	(646,492)	(646,492)	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	18,935,791	1,079,404																																																																						
資産計	17,856,387	18,935,791	1,079,404																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(1,996,000)	4,000																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(46,139,000)	(46,139,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(11,400,000)	(11,166,860)	233,140																																																																						
(5) 長期借入金	(68,198,000)	(68,198,000)	—																																																																						
負債計	(127,737,000)	(127,499,860)	237,140																																																																						
(6) デリバティブ取引	(486,218)	(486,218)	—																																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	21,102,242	3,245,855																																																																						
資産計	17,856,387	21,102,242	3,245,855																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(994,700)	5,300																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(36,787,000)	(36,787,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(13,900,000)	(13,650,170)	249,830																																																																						
(5) 長期借入金	(180,893,000)	(180,893,000)	—																																																																						
負債計	(232,580,000)	(232,324,870)	255,130																																																																						
(6) デリバティブ取引	(646,492)	(646,492)	—																																																																						

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)					当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)																																																				
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)					(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">市場取引以外の取引</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価 (※)</th> <th rowspan="2">評価損益</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">市場取引以外の取引</td> <td>為替予約取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>米ドル</td> <td>5,158,490</td> <td>1,872,600</td> <td>△490,769</td> <td>△490,769</td> </tr> </tbody> </table>					区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益	うち1年超		市場取引以外の取引	為替予約取引					売建					米ドル	5,158,490	1,872,600	△490,769	△490,769	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">市場取引以外の取引</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価 (※)</th> <th rowspan="2">評価損益</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">市場取引以外の取引</td> <td>為替予約取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>米ドル</td> <td>4,397,800</td> <td>989,200</td> <td>△425,438</td> <td>△425,438</td> </tr> </tbody> </table>					区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益	うち1年超		市場取引以外の取引	為替予約取引					売建					米ドル	4,397,800	989,200	△425,438	△425,438
区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)			評価損益																																																		
		うち1年超																																																							
市場取引以外の取引	為替予約取引																																																								
	売建																																																								
	米ドル	5,158,490	1,872,600	△490,769	△490,769																																																				
区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益																																																				
		うち1年超																																																							
市場取引以外の取引	為替予約取引																																																								
	売建																																																								
	米ドル	4,397,800	989,200	△425,438	△425,438																																																				
(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 取 引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)					(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 取 引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>36,687,000</td> <td>18,441,000</td> <td>4,550</td> </tr> </tbody> </table>					ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	36,687,000	18,441,000	4,550	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>130,282,250</td> <td>101,297,250</td> <td>△221,054</td> </tr> </tbody> </table>					ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	130,282,250	101,297,250	△221,054																				
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)					時価 (※2)																																																	
			うち1年超																																																						
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	36,687,000	18,441,000	4,550																																																				
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)																																																				
			うち1年超																																																						
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	130,282,250	101,297,250	△221,054																																																				
(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。					(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。																																																				

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			
(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	46,139,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	36,787,000	—	—
投資法人債	—	1,000,000	5,000,000	投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	—	42,243,000	23,804,000	長期借入金	—	39,399,000	51,912,200
合 計	48,139,000	43,243,000	28,804,000	合 計	37,787,000	39,399,000	56,912,200
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	2,200,000	3,200,000	投資法人債	—	5,700,000	3,200,000
長期借入金	—	1,190,000	961,000	長期借入金	31,018,750	53,281,050	5,282,000
合 計	—	3,390,000	4,161,000	合 計	31,018,750	58,981,050	8,482,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)		当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。		1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(15~31年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.963~1.505%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
期首残高	33,872	期首残高	34,097
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	357,149
時の経過による調整額	225	時の経過による調整額	1,955
期末残高	34,097	期末残高	393,202

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)					
<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>				<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>					
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	34,383,500	△172,720	34,210,779	48,017,000	住居	34,210,779	△ 124,698	34,086,080	48,229,000
商業施設	1,605,322	△16,598	1,588,724	2,380,000	商業施設	1,588,724	3,999	1,592,723	2,380,000
ホテル	407,302,979	△2,603,993	404,698,985	510,566,211	ホテル	404,698,985	55,404,420	460,103,406	578,432,474
合 計	443,291,801	△2,793,312	440,498,489	560,963,211	合 計	440,498,489	55,283,722	495,782,211	629,041,474
<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>				<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					

【資産の運用の制限に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	612,959	営業未収入金	261,128
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	8,022,489	営業未収入金	3,227,566

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	9,092,600	短期借入金	15,754,100
				短期借入金の返済	10,711,500		
				長期借入金の借入	4,824,500	長期借入金	18,229,900
				長期借入金の返済	3,952,600		
				融資関連手数料 (注2)	95,780	前払費用	69,162
						長期前払費用	49,559
支払利息 (注2)	74,705	未払費用	400				

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	シェフィールドアセット特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	40,293,000	—	—
	Heijo特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	9,840,000	—	—
	日暮里特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	4,652,000	—	—
	知床特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	2,445,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注3)	ホテル業	—	貸貸事業収入	1,064,067	営業未収入金	174,796
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注3)	ホテル業	—	貸貸事業収入	10,473,047	営業未収入金	3,915,256

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) シェフィールドアセット特定目的会社、Heijo特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社)の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではシェフィールドアセット特定目的会社、Heijo特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	シェフィールドアセット特定目的会社	40,293,000
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	Heijo特定目的会社	8,365,000
D86	ホテルマイステイズ岡山	日暮里特定目的会社	2,613,000
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	知床特定目的会社	2,445,000
D88	ホテルマイステイズ蘇我	日暮里特定目的会社	2,039,000
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	Heijo特定目的会社	1,475,000
合 計			57,230,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	654,700	短期借入金	9,130,300
				短期借入金の返済	7,278,500		
				長期借入金の借入	15,441,800	長期借入金	29,735,700
				長期借入金の返済	2,955,000		
				融資関連手数料 (注2)	294,524	前払費用	121,723
				支払利息 (注2)	88,063	長期前払費用	220,290
				未払費用	1,504		

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)		当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
1口当たり純資産額	41,665円	1口当たり純資産額	43,090円
1口当たり当期純利益	1,462円	1口当たり当期純利益	1,639円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)		当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	
当期純利益 (千円)	8,913,742	当期純利益 (千円)	11,032,571
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	8,913,742	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	11,032,571
期中平均投資口数 (口)	6,096,840	期中平均投資口数 (口)	6,732,039

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)			当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)			1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高		顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高
不動産等の売却	—	—	不動産等の売却	—	—
その他	27,645	15,914,981	その他	28,370	18,819,119
合計	27,645	15,914,981	合計	28,370	18,819,119
(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。			(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。		

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)																												
<p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">当 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">4,231</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">3,093</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		当 期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	4,231	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	3,093	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—	<p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">当 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">3,093</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">2,876</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		当 期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	3,093	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,876	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—
	当 期																												
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	4,231																												
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	3,093																												
契約資産 (期首残高)	—																												
契約資産 (期末残高)	—																												
契約負債 (期首残高)	—																												
契約負債 (期末残高)	—																												
	当 期																												
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	3,093																												
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,876																												
契約資産 (期首残高)	—																												
契約資産 (期末残高)	—																												
契約負債 (期首残高)	—																												
契約負債 (期末残高)	—																												

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
<p>1. 新投資口の発行 本投資法人は、2023年7月19日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2023年7月31日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、本投資法人の出資総額は268,463百万円、発行済投資口数は6,706,632口となっています。</p> <p>①募集による新投資口の発行 発行新投資口数 : 609,792口 うち国内一般募集における募集投資口数 : 353,680口 海外募集における募集投資口数 : 256,112口 発行価格 (募集価格) : 1口当たり55,566円 発行価格 (募集価格) の総額 : 33,883,702,272円 払込金額 (発行価額) : 1口当たり53,726円 払込金額 (発行価額) の総額 : 32,761,684,992円 払込期日 : 2023年7月31日</p> <p>②投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し) 売出投資口数 : 30,489口 売出価格 : 1口当たり55,566円 売出価額の総額 : 1,694,151,774円 受渡期日 : 2023年8月1日</p> <p>③第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数 : 30,489口 払込金額 (発行価額) : 1口当たり53,726円 払込金額 (発行価額) の総額 : 1,638,052,014円 払込期日 : 2023年8月28日 割当先 : みずほ証券株式会社</p> <p>(注1) オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に借入投資口の返還に必要な投資口を取得させるために行うものであり、発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日) 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日) 至 2023年12月31日)
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、2023年8月1日付で取得したホテル6物件(国内不動産信託受益権)の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、2023年7月19日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、同日付で借入契約を締結しました。</p> <p>ニューシンジケートローン(010)</p> <p>借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団</p> <p>借入金額 : 29,856百万円</p> <p>利率等 : 基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円TIBOR) +0.500%、0.300% 基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円TIBOR) +0.200%</p> <p>利払期日 : 2023年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日及び元本返済期日、2023年8月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 2023年8月1日</p> <p>返済期日 : 2028年7月14日、2026年7月16日、2024年8月1日</p> <p>3. 資産(物件)の取得</p> <p>本投資法人は、2023年7月19日付で、下表記載のホテル6物件の取得(取得価格総額57,230百万円)を決議し、同年8月1日付で取得を完了しました。</p> <p>物件番号 : D84 物件名称 : フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ</p> <p>取得日 : 2023年8月1日</p> <p>取得価格(注1) : 40,293百万円</p> <p>所在地 : 沖縄県石垣市 1982年6月</p> <p>建築時期 : 2019年6月 2020年3月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : シェフィールドアセット特定目的会社</p> <p>延床面積 : 23,573.57㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 23,573.57㎡</p> <p>物件番号 : D85 物件名称 : 蓼科グランドホテル滝の湯</p> <p>取得日 : 2023年8月1日</p> <p>取得価格(注1) : 8,365百万円</p> <p>所在地 : 長野県茅野市 1966年8月</p> <p>建築時期 : 1967年7月 1988年7月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Heijo特定目的会社</p> <p>延床面積 : 20,577.41㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 20,577.41㎡</p>	

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日) 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日) 至 2023年12月31日)
<p>物件番号：D86 物件名称：ホテルマイステイズ岡山 取得日 : 2023年8月1日 取得価格(注1) : 2,613百万円 所在地 : 岡山県岡山市 建築時期 : 1986年3月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 日暮里特定目的会社 延床面積 : 3,023.27㎡ 総賃貸可能面積 : 3,023.27㎡</p> <p>物件番号：D87 物件名称：ホテルマイステイズ青森駅前 取得日 : 2023年8月1日 取得価格(注1) : 2,445百万円 所在地 : 青森県青森市 建築時期 : 2007年6月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 知床特定目的会社 延床面積 : 3,963.86㎡ 総賃貸可能面積 : 3,963.86㎡</p> <p>物件番号：D88 物件名称：ホテルマイステイズ蘇我 取得日 : 2023年8月1日 取得価格(注1) : 2,039百万円 所在地 : 千葉県千葉市 建築時期 : 1994年2月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 日暮里特定目的会社 延床面積 : 3,398.18㎡ 総賃貸可能面積 : 3,398.18㎡</p> <p>物件番号：D89 物件名称：天然温泉田沢湖レイクリゾート 取得日 : 2023年8月1日 取得価格(注1) : 1,475百万円 所在地 : 秋田県仙北市 建築時期 : 1981年12月 : 1988年11月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Heijo特定目的会社 延床面積 : 7,289.75㎡ 総賃貸可能面積 : 7,289.75㎡</p> <p>(注1) 取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日) 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日) 至 2023年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
I 当期末処分利益	17,583,734,499円	19,690,532,049円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,925,773,760円 (1,464円)	11,048,878,440円 (1,640円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,657,960,739円	8,641,653,609円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益8,913,742,601円に前期繰越利益のうち12,031,159円を加えた8,925,773,760円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益11,032,571,310円に前期繰越利益のうち16,307,130円を加えた11,048,878,440円を利益分配金として分配することとしました。</p>

独立監査人の監査報告書

2024年2月26日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋木夏生

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大久保照代

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第41期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3 役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,914,347	11,033,176
減価償却費	3,746,513	4,217,991
投資口交付費	—	152,379
投資法人債発行費償却	7,053	10,839
融資関連費用	538,693	620,370
受取利息	△100	△138
支払利息	541,482	666,231
為替差損益 (△は益)	△90	23
デリバティブ損益 (△は益)	537,269	30,078
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△905,138	916,217
預け金の増減額 (△は増加)	1,160,368	△1,433,237
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1	△5
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△3,038,267
営業未払金の増減額 (△は減少)	13,731	△3,446
未払消費税等の増減額 (△は減少)	51,048	—
未払費用の増減額 (△は減少)	△19,097	8,353
前受金の増減額 (△は減少)	△11,435	△238
預り金の増減額 (△は減少)	△1,827	43,443
その他	△250,984	193,803
小計	14,321,833	13,417,575
利息の受取額	100	138
利息の支払額	△538,660	△643,780
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,782,668	12,773,327
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	2,000,000	800,000
有形固定資産の取得による支出	△62,318	△122,052
信託有形固定資産の取得による支出	△965,159	△55,967,444
信託無形固定資産の取得による支出	—	△3,055,022
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,246	△33,591
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,873	40,318
敷金及び保証金の差入による支出	—	△9,640
その他	△46,500	△95,410
投資活動によるキャッシュ・フロー	924,648	△58,442,843
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	27,660,000	11,899,000
短期借入金の返済による支出	△30,722,000	△86,832,000
長期借入れによる収入	12,317,000	129,686,000
長期借入金の返済による支出	△16,062,000	△26,343,000
投資法人債の発行による収入	6,163,101	3,470,368
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	△2,000,000
融資関連費用の支払額	△473,134	△2,684,150
利益分配金の支払額	△5,070,967	△8,922,722
投資口の発行による収入	—	34,247,357
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,188,001	52,520,852
現金及び現金同等物に係る換算差額	90	△23
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,519,406	6,851,312
現金及び現金同等物の期首残高	20,521,796	28,041,202
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,041,202	34,892,514

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
項 目 キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別	前 期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当 期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
項 目 ※1. 現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	(2023年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 18,377,030 信託現金及び信託預金 10,464,171 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 △800,000 現金及び現金同等物 <u>28,041,202</u>	(2023年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 21,956,120 信託現金及び信託預金 <u>12,936,394</u> 現金及び現金同等物 <u>34,892,514</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書 * 分配金に関する支払調書

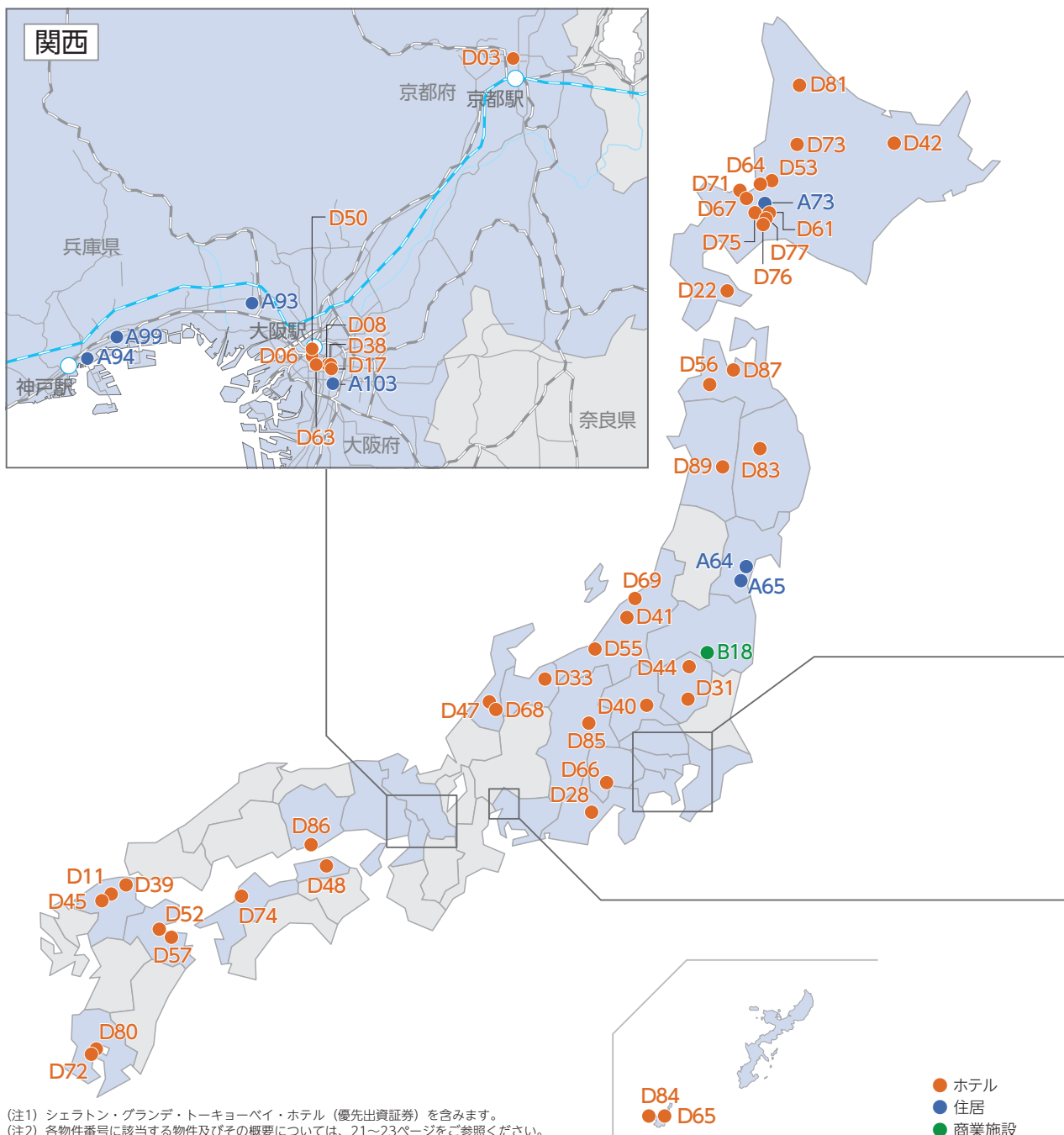
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

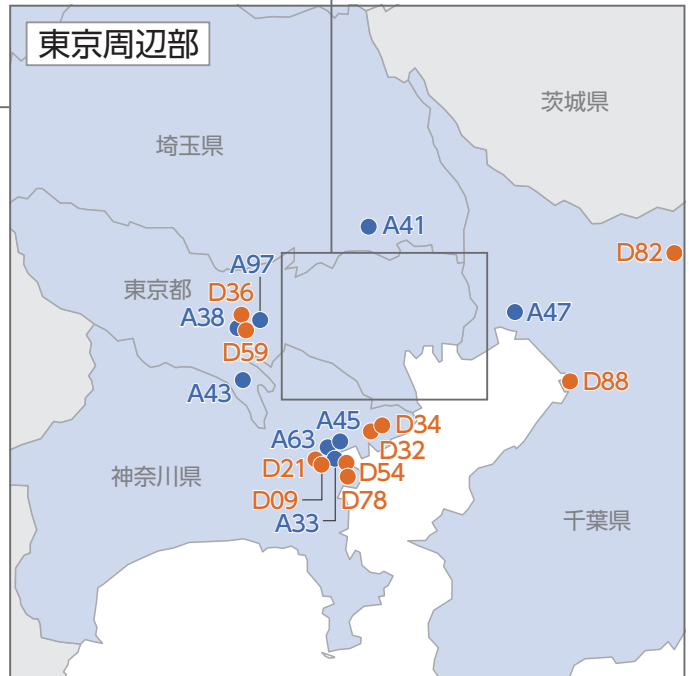
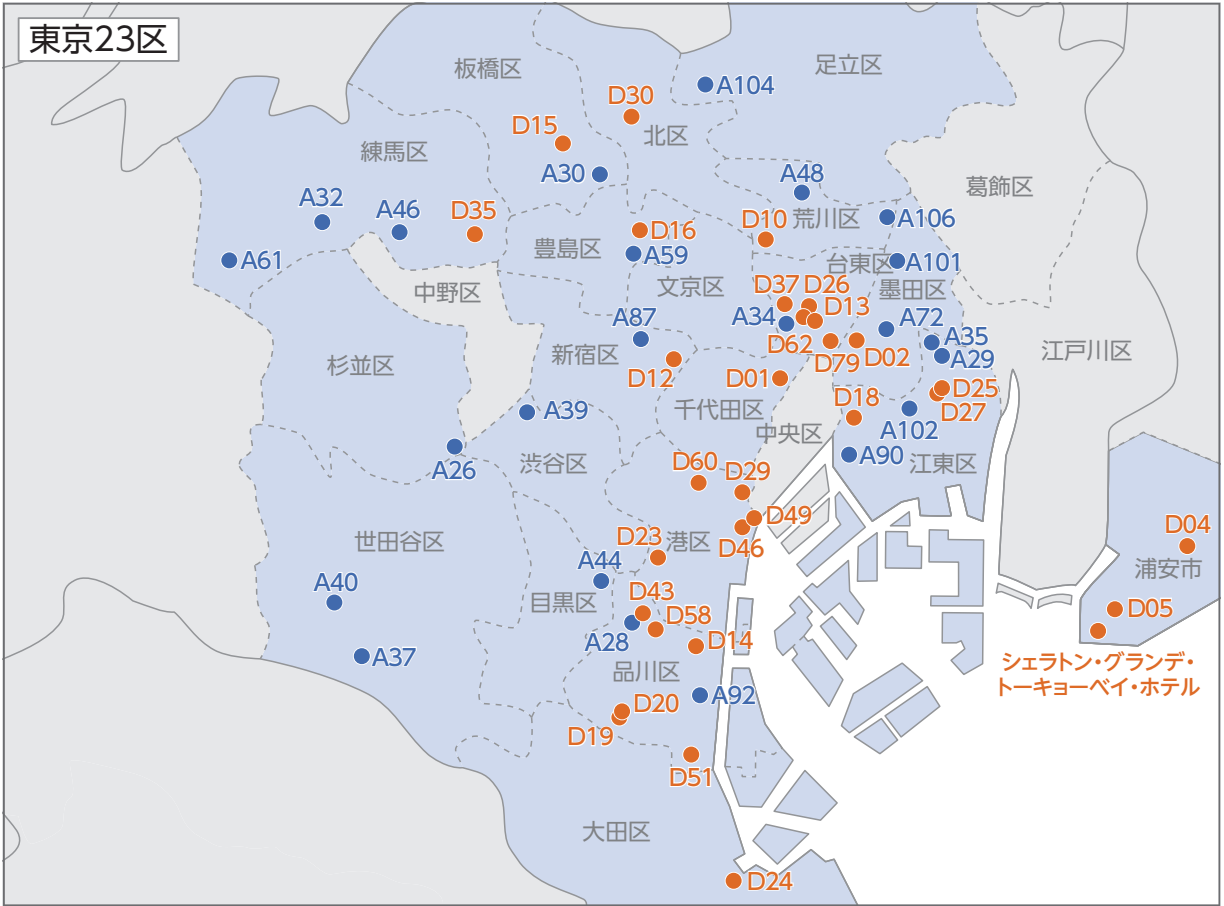
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2024年2月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
134物件	92物件	41物件	1物件



(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券) を含みます。
 (注2) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、21~23ページをご参照ください。

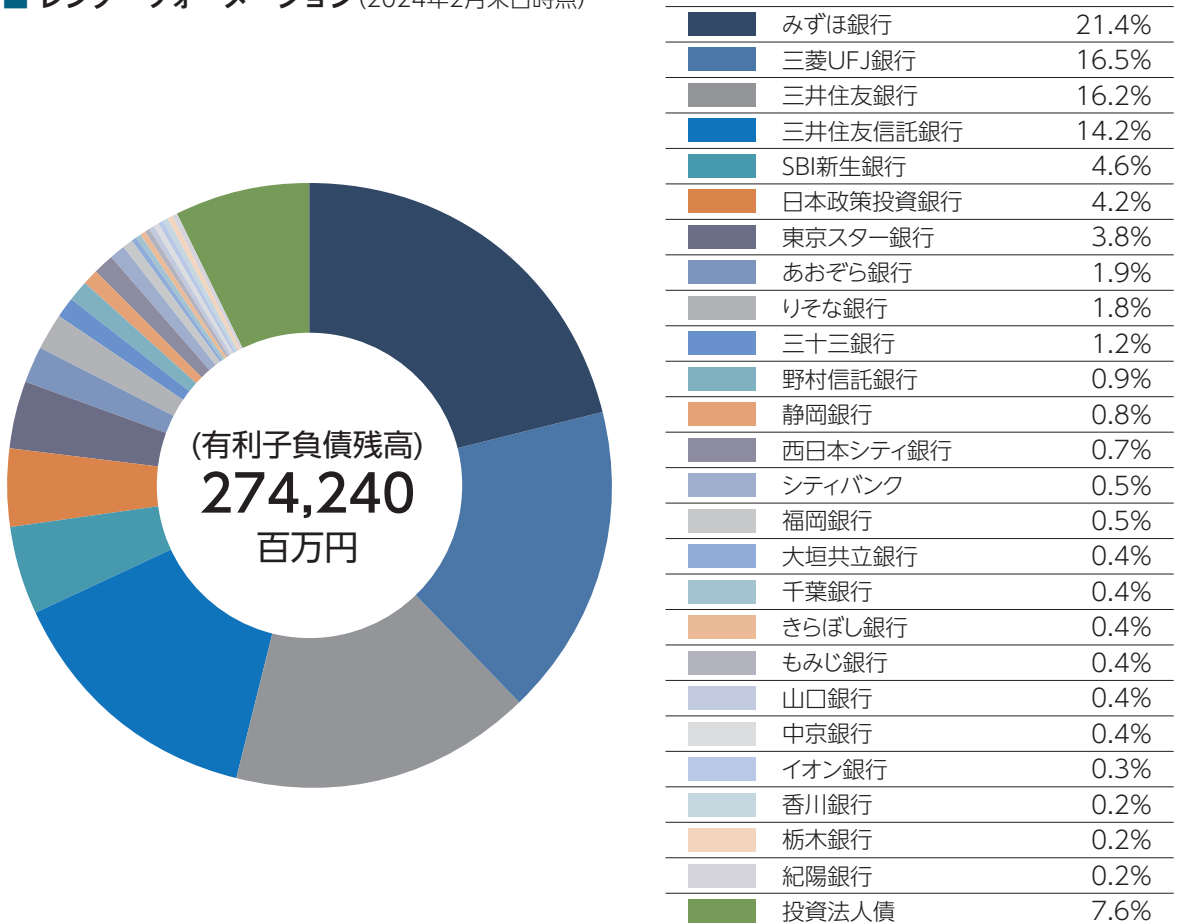


当期は本投資法人として初となるグリーンボンドを発行したことに加え、借入期間の長期化、返済安定性が大きく向上しました。また、2024年1月以降には本投資法人初となるグリーンローンによる

■ 投資法人債 (2024年2月末日時点)

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A(JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.48%	A(JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.90%	A(JCR)
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.85%	A(JCR)
第7回無担保投資法人債	2023年5月25日	3年	5,000	1.00%	A(JCR)
第8回無担保投資法人債	2023年5月25日	5年	1,200	1.20%	A(JCR)
第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700	1.200%	A(JCR)
第10回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800	1.297%	A(JCR)
第11回無担保投資法人債(リテール債)	2024年2月9日	5年	6,000	1.470%	A(JCR)
合計			20,900		

■ レンダーフォーメーション (2024年2月末日時点)



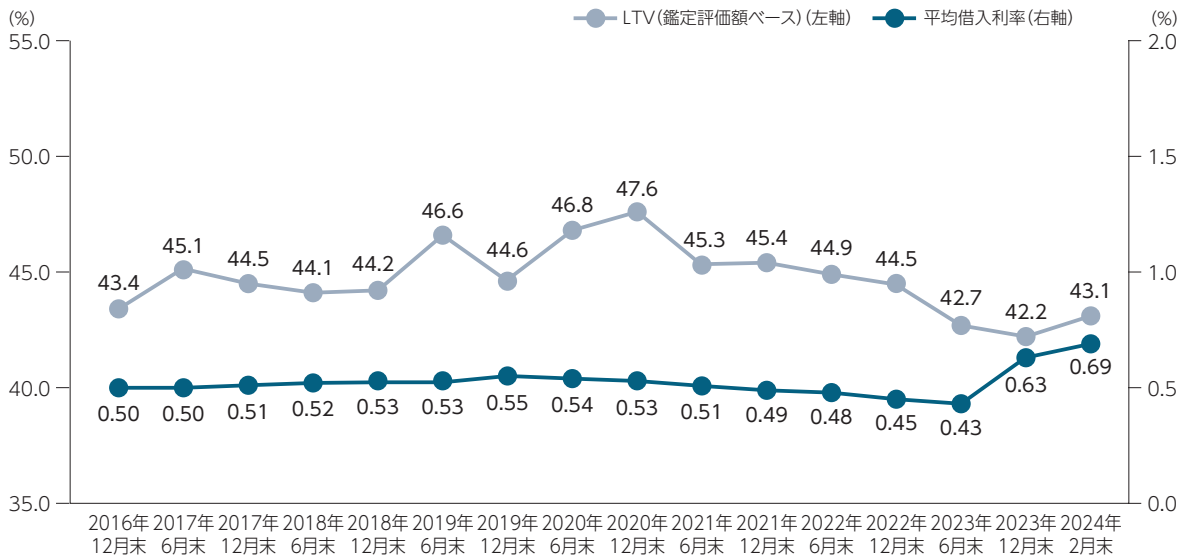
(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日出資金の一部払戻し後の金額) を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

期限の分散化を図り、さらには固定金利借入比率を大幅に上昇させる取組み等により、財務基盤の借換えや個人投資家向け投資法人債の発行を行い、資金調達手法をさらに拡充しました。

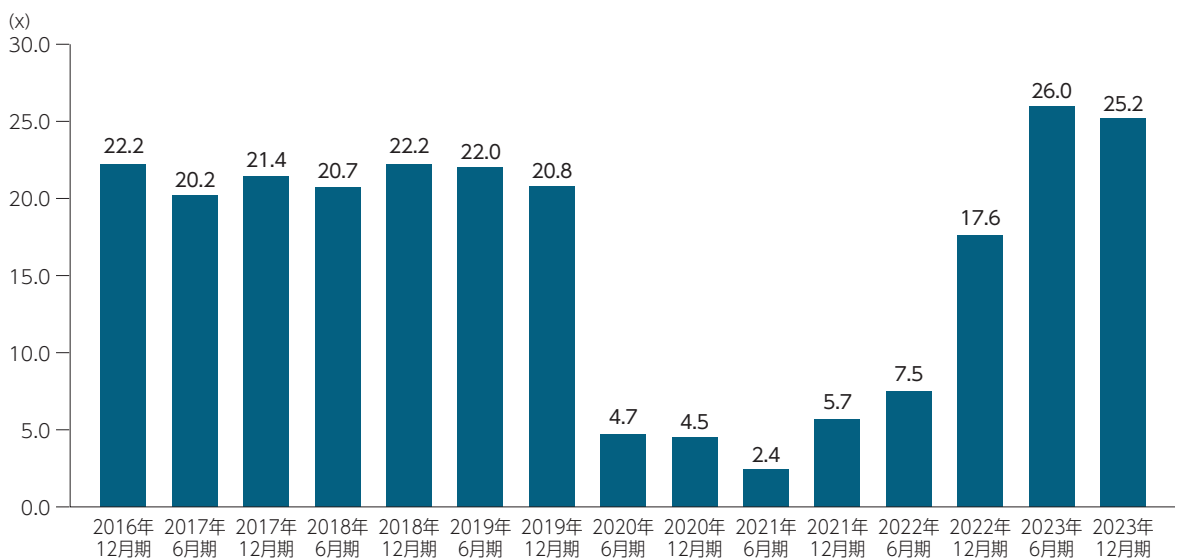
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A	ポジティブ

■ LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)

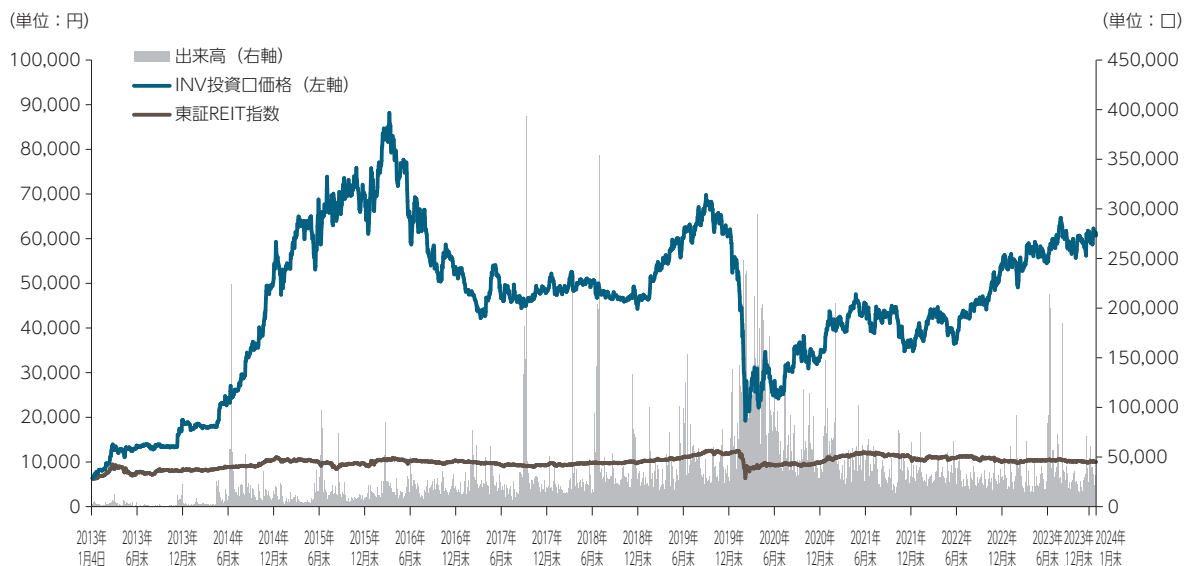


■ DSCR^(注3)



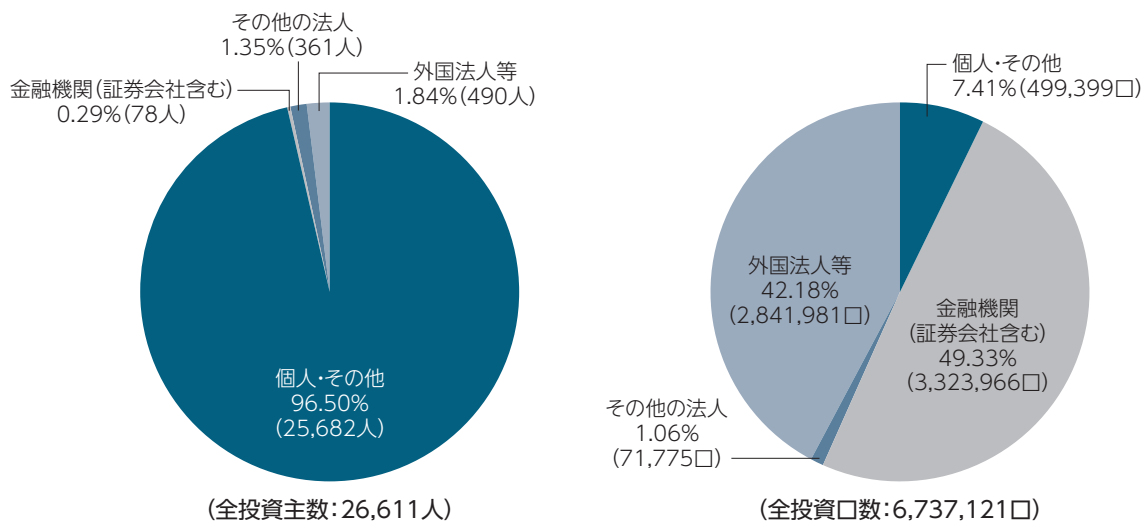
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注3) DSCRは、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。
 (注4) レンダーフォーメーションの割合は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがあります。

投資口価格の推移



(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

投資口の保有状況



(注) 比率は小数点以下第3位を切り捨てているため、合計が100%にならないことがあります。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	<旧東京グロースリート投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

- <合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様>
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100 (フリーダイヤル)
- <合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様>
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

(銀行振込について)

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

(注) 分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。
お支払開始日より満3年が経過しますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。

(投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部又は一部をほふりが指定した文字又はカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせ先は以下のとおりです。
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
電話番号：03-5411-2731 (代表)
受付時間：平日 9:00~17:00

Invincible

Investment Corporation

